

A modern, bright living and dining room. The living area features a grey sectional sofa with dark and light pillows, a small round coffee table with a plant, and a large window with light curtains. A glass door leads to a balcony with a wicker chair. The dining area has a dark round table with black chairs, a large black pendant light, and a vase of white flowers. A bookshelf is visible in the background.

aktiv.

Etterstadsletta 69B, 0660 OSLO

**Oppusset 3-roms endeleilighet
med svært god intern beliggenhet**



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 44 944,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 6 004 506,-
Felleskostn.: Kr 4 669,-
Selger: Hege Tungesvik

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1948
BRA-i/BRA Total 67/82 kvm
Tomtstr.: 42337 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 237, bnr. 18
Andelsnr.: 75
Oppdragsnr.: 1009230043

Oppusset 3-roms endeleilighet med svært god intern beliggenhet

Aktiv v/ Rune Herberg har gleden av å presentere Etterstadsletta 69B! En lekker, gjennomgående 3-roms endeilighet modernisert i 2019 til 2021. Leiligheten har en av områdets beste beliggenheter innerst i blindvei, grensende til store flotte grøntarealer.

Leiligheten inneholder entré, bad, to soverom, pent kjøkken og stue med utgang til solrik vestvendt balkong. Det er god lagringsplass i tre utvendige boder.

- *Vestvendt balkong med flotte solforhold og fjordgløtt
- *En av området beste beliggenheter innerst i blindvei
- *Leiligheten er oppusset 2019-2021 med bl.a. nytt kjøkken & nyoppussede flater
- *Delikat utvidet & oppusset badrom fra 2009
- *Nye vinduer & balkongdør 2018
- *Ny peisovn fra 2016
- *Høy 1 etasje
- *Arealeffektiv planløsning
- *Meget populært og sentrumsnært
- *Barnevennlige omgivelser



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	53
Egenerklæring	73
Energiattest	78
Budskjema	152

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 m²

BRA - e: 15 m²

BRA totalt: 82 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 10 m² Kjellerboder

1. etasje

BRA-i: 67 m² Gang, kjøkken, bad/wc, 2 soverom og stue

4. etasje

BRA-e: 5 m² Loftsbod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

42337 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med store fellesarealer med plen, beplantning og asfalterte gangveier. Borettslaget har godt utvalg i lekeapparater og sittegrupper på sameiets område. Det er 61 reserverte parkeringsplasser i borettslaget, 50 frieparkeringsplasser (gateparkering) etter gjeldende bestemmelser.

Beliggenhet

Leiligheten har en av Etterstads beste beliggenheter innerst i blindvei, grensende til store grøntområder. Her er det et hyggelig bomiljø med særdeles barnevennlige omgivelser. Området har godt med lekeplasser og sittegrupper med tiliggende store parkarealer 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.

Leiligheten er flott beliggende i høy 1 etasje med fin utsikt over nærområdet og med fjordgløtt. 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 kort gåavstand til knutepunktet Helsfyr med stort antall lokalbusser, nattbuss, t-baner og flybuss). Det er 300 meter til busstopp (Helsfyr) 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 500m² som er en fantastisk klatrepark, Nyoppussede 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 Etterstادلøkka 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

Ta av Strømsveien ved utløpet til Vålerengatunnelen mot Etterstad. Kjør til høyre i rundkjøringen. Følg Etterstadsletta til 69b som ligger på venstre hånd innerst i en blindvei. Alternativt ta 37-bussen til stoppested Helsfyr som er 300 meters gange. Adkomst til boligen via felles oppgang.

Se kartskisse for detaljert veibeskrivelse til eiendommen eller gå inn på <https://www.ruter.no> for informasjon om offentlig kommunikasjon. Det er ca. 4 minutters gange til Helsfyr T-bane (bane 1, 2, 3, 4), og Helsfyr bussterminal (buss 21, 68, 66, 76, 401, 411, 331). Det vil bli skiltet med AKTIV Eiendom skilter til fellesvisningene.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Etterstad barnehage

Etterstadjordet barnehage

Dumpa Kanvas barnehage

Skolekrets

Bryn skole (1-7 klasse)

Offentlig kommunikasjon

Helsfyr busstopp på Etterstad - 300 meter

Helsfyr (T-bane, buss og flybuss) - 600 Meter

Bryn (Tog) - 1300 Meter

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Lavblokken er oppført i 1948 med betong grunnmur og støpte kjellergulv.

Murkonstruksjon forblendet med teglstein. Dekker/etasjeskillere i armert betong.

Valmtakkonstruksjon i tre tekket med betong takstein.

Innhold

Entré, kjøkken, 2 soverom, bad, stue med utgang til vestvendt balkong.

Andelen disponerer 1 loftsbod og 2 kjellerboder, andel i fellesrom og fellesvaskeri.

Standard

Lekkert oppusset gjennomgående 3-roms endeleilighet med god planløsning og romslig rom. Leiligheten ligger innerst i blindvei i høy 1. etg., skjermet for støy og trafikk i et meget barnevennlig område. Gode sol- og lysforhold i leiligheten.

Standard rom for rom:

Entré/gang:

Romslig entré/gang oppusset i 2021 nymalte flater på vegger og i himling. Det er i 2021 også lagt ny enstavs eikparkett på gulv. I gangen er det mulighet oppbevaring i vegghengt system i tillegg til et originalt klesskap.

Kjøkken:

Nyoppusset kjøkken fra 2019 med innredning fra Epoq. Kjøkkenet har plass til et lite spisebord med stoler. Det er fint utsyn fra kjøkkenvindu til grøntarealer. Kjøkkenet består av lyse, glatte, folierte fronter med laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk. Integrert komfyr med induksjon platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er montert komfyrvakt. Ny downlight belysning i kjøkken fra 2019.

Bad/wc:

Lekkert og stort bad utvidet og modernisert i 2009. Innredningen består av veggmontert klosett, dusj med svingbare dusjvegger i herdet glass, servant med store skuffer under og stort speil på vegg med overbelysning. Baderommet har moderne

flisvalg med varmekabler i gulv. Det er nymalt himling med nye downlights fra 2025. Det er opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom I:

Stort hovedsoverom med god plass til dobbelseng, skap m.m. Rommet er nyoppusset i 2020 med ny parkett med varmefolie. Nymalte flater på vegger og i himling. Det er praktisk skyvedørsgarderobe.

Soverom II:

Romslig soverom med plass til seng, skap m.m. Rommet er nyoppusset i 2021 med enstavs eikparkett og malte flater på vegger og i himling. Det montert ny stor skyvedørsgarderobe.

Stue:

Leiligheten har en flott oppusset stue med ny eikparkett på gulv fra 2021 og nymalte flater på vegger og i himling. Stuen har god plass til sofagruppe og spisestue. Det er montert ny peisovn i 2016. Fra stuen er det flott utsyn mot parken og de flotte grøntområdene.

Balkong:

Stor og solrik vestvendt balkong med god plass til utemøbler, grill m.m. Det er flott utsyn mot grøntområde og det er samtidig et lite fjordgløtt.

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

Forhold som har fått TG2:

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen.

Pipeløp er innvendig rehabilitert i ca 2020 i regi av borettslaget, i henhold til eier. Det er montert ildfast glassplate på gulv under og i front av peisovn mot brennbart materiale. Pipemur kan besiktige fra en side i stue og entre samt fra to sider i soverom tilstøtende til ildsted i stue. Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til brannforskrifter. TG-2 er satt med tanke på at ildfast glassplate montert mot brennbart materiale på gulv i forkant av peisovn ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpning, forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter. Stedvis sprekk/rissdannelser lokalt i antatt overflaten av pipemur i stue. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Vannledninger

Hovedstoppekraner for bad og kjøkken er montert dels i benkeskap i kjøkken og dels bak inspeksjonsluke i vegg i bad.

Stoppekraner fungerer som tiltenkt.

Det er montert lukket fordelingsskap for vannopplegg over himling i bad.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

Resterende er borettslaget sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør i leiligheten har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer og at lukkemekanismen i inspeksjonsluke til fordelingsskap i himling i bad er dels defekt og ikke fungerer tilfredstillende.

Elektrisk

Elektrisk oppvarming.

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Varmekabler i bad fra 2009. Ny termostat til varmekabler i 2017.

Varmefolie i gulv i ett soverom fra 2020.

LED downlight belysning i bad fra 2025. Antatt halogen downlight belysning i kjøkken fra 2019.

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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Elanlegget 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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 og at jordingskabel i hovedsluk i bad ikke er koblet til jord.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Varmtvannsbereder

Levetidsbetraktning for varmtvannsbereder er 20-25 år.

Berederen er montert på gulv i benkeskap i kjøkken.

TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder i henhold til levetidsbetraktning, plastbeskyttelse rundt berederen er dels defekt og at varmtvannsberederen ikke er lekkasjesikret på kaldtvannsinntak til berederen eller montert i rom med gulvsluk.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av varmtvannsbereder bør påregnes i nær fremtid.
Det anbefales å tilkoblet Aquastop på kaldtvannsinntak til berederen.

Ventilasjon

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold

Våtrom:

Bad/wc Oppsummering av overflater

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er i tilnærmet vater. Forholdet ansees som tilfredstillende.

Fall til gulvsluk i dusjsone tilfredstiller krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 2,2 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

Vindu er plassert i våtsone.

Foringsflater i vindusåpning er flislagte. Lakkert vindusramme og lister i vindusåpning av trevirke.

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

TG-2 er satt med tanke på stedvis bompuss under mosaikkfliser i dusjsone.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at det antas at tettesjikt/membran og hovedsluk fra ukjent år har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer, i henhold til levetidsbetraktning.

Det var vanskelig/ikke mulig å gjøre en tilfredstillend besiktigelse av hovedsluk i dyp slukbrønn med 3 avløpsuttak (32 mm) med to påførte bend dykket ned i vannlås i overkant av gulvsluket samt overliggende masse rundt topp gulvsluk. Hovedsluket var i tillegg montert under servantskap. Forholdet vanskeliggjør muligheten for å frigjøre vannlåsen fra gulvsluket for bl.a rengjøring.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med utskiftning av tettesjikt/membran bør påregnes i nær fremtid.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr fremstår som normalt godt ivaretatt.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i badet.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering/luftutveksling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Nyoppussede flater 2020-2021

Ny kjøkken i 2019

Oppusset baderom 2009

Modernisert/Påkostet år

2019-2021

TV/Internett/Bredbånd

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Kostnader inngår i felleskostnader (husleie).

Alle leiligheter skal nå ha fått skiftet de gamle Get-boxene og TV mikro boksene til nye Teliabox. I tillegg har leilighetene tilgang til trådløs internett/modem. Du kan også bestille en ny Teliabox via Min Side fra Telia.no - hvis ikke du har en ny Teliabox. Da refererer du til at Etterstad Sør borettslag er med i den felles avtalen med EKTv. Etterstad Kabel-TV har fremforhandlet en kollektiv avtale med Telia hvor den enkelte abonnent kan velge mellom to alternativer innenfor den kollektive løsningen:

Alternativ A (TV med basis internett):

TV og Strømmetjenester (16 faste TV-kanaler og 30 eller 45 poeng for å velge flere kanaler). TV2 er inkludert i pakken.

Bredbånd 50/50 (50 Mbps nedlasting og 50 Mbps opplasting).

Alternativ B (Kun internett):

Bredbånd 1250/500 Mbps

Ett av disse to alternativene er inkludert i felleskostnadene (husleien).

TV-dekoderen (TV-boksen) og bredbånd er registrert på leilighetens eier. Den som flytter må enten levere TV-boksen tilbake til Telia, eller sørge for at juridisk eier endres

(kontakt Telia). Du kan la selve bredbånd/internett (WiFi) - ruten å stå igjen. En ny eier må uansett registrere seg og ha et nytt kundeforhold.

Parkering

Gratis parkering i stikkveiene i borettslaget for andelseier. Andelseier har rett på å registrere en bil som kan stå gratis i stikkveiene (rullerende parkering). Borettslaget har 55 nummererte parkeringsplasser til leie for borettslagets beboere. Borettslaget har 12 ladeplasser for el-biler. Laget leier også ut tre plassert til Bilkollektivet, og tre plasser til firma som leier lokaler hos borettslaget. Borettslaget har to garasjeplasser som er utleid til beboere. Plassene fordeles etter ansiennitet i borettslaget. Gjesteparkering skal registreres. Borettslaget har avtale med VestPark vedrørende parkeringskontroll.

Info finnes på <https://vibbo.no/etterstad-sor>.

Forøvrig gateparkering etter gjeldene regler. Området har beboerparkering. Se <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/> [gref for mer informasjon.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

93105000

Radonmåling

Det ble utført radonmålinger i regi av borettslaget vinteren 2025, det ble registrert stedvis becquerelverdier Bq/m³ over tiltaksgrense. Det foreligger planer for radontiltak i kjeller i henhold til rundskriv fra Etterstad Sør borettslag.

Diverse

Nøkler/skilt: Nøkler til fellesdørene i borettslaget bestilles gjennom styret (bestillingsskjemaet ligger på nettsiden til borettslaget) og betales av den enkelte. Navn på callinganlegget endres/oppdateres av vaktmester ved inn- og utflytting.

ENØK i vaskeri/vaktmesterbygget:

Styret har vedtatt å gjøre anbefalte tiltak som er:

*Nye vinduer, garasjeporter og 2 dører 1 235 000 + moms

*Varmegjenvinnende balansert ventilasjonsanlegg kr 297 000,- + moms

*Installasjon av 4 luft-til-luft varmepumper kr 173 800kr + moms.

Generalforsamlingen gir sin samtykke til styret om å bruke 2,5 mill kr sparemidler til ENØK-tiltak i vaskeri/vaktmesterbygget. Samtidig bør det søkes om tilskuddsmidler fra både Oslo kommune og Enova.

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner, samt varmekabler på soverom og bad. Det er i tillegg fyring med lukket vedovn (ny 2016).

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 950 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 425 940

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 703 758

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold m.m.

Tilbud 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 pr. mnd

Kr 4 669

Felleskostnader inkluderer

Betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, grunnpakke TV/Internett, byggforsikring, driftskostnader, felles strøm m.m.

Andel Fellesgjeld

Kr 44 944

Fellesgjeld pr. dato

14.08.2025

Andel fellesformue

Kr 24 726

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Etterstad Sør Borettslaget

Organisasjonsnummer

950151315

Andelsnummer

75

Om borettslaget

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207890294

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,50%

Restsaldo Kr. 13 234 497,-

Innfrielsesdato: 30.06.2050

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Sikringsordning fellesgjeld

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

Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene.

Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Medlemmer av OBOS har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd og meldefristen er fastsatt til 02.09.2025 kl. 23.59. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i Etterstad Sør Borettslag, men pass på å kontakte styret før anskaffelse og signer her digitalt en dyreholdserklæring. Dyreholdserklæring har i tillegg disse krav, og de er forpliktende til deg som eier:

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

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

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 237, bruksnummer 18 i Oslo kommune. Andelsnr. 75 i Etterstad Sør Borettslaget med orgnr. 950151315

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

1951/410140-1/105 08.08.1951 ERKLÆRING/AVTALE
vedr. begrensninger i utleiemulighetene.

1952/410889-1/105 30.08.1952 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1953/409819-1/105 10.07.1953 OBLIGASJON
Beløp: NOK 967 100
Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL
LØPENR: 7279778
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1976/525178-1/105 21.12.1976 ** NEDKVITTERING
BELØPET ER NEDKVITTERT TIL:
Beløp: NOK 966 300

1993/45678-1/105 24.09.1993 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1993/44570-1

1999/64121-1/105 08.11.1999 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1999/58264-1

2002/8122-1/105 06.02.2002 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 2002/8117-1

1986/80869-2/105 09.12.1986 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.v.

2010/1009304-1/200 21.12.2010 BEST. OM ADKOMSTRETT
Adkomst for allmennheten over d.e. til park/friområde på gnr. 237 bnr. 2.
fra Oslo kommune
Kan ikke slettes uten samtykke

2015/1037024-1/200 06.11.2015 OBLIGASJON
Beløp: NOK 3 400
Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL
LØPENR: 7279778
Opprinnelig tinglyst som forhøyelse
av OBLIGASJON 409819/1953
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/701271-1/200 26.04.2018
21:00
BESTEMMELSE OM GJERDE
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

2018/701271-2/200 26.04.2018

21:00

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: ELVIA AS

ORG.NR: 980 489 698

Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

Rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer og lignende i eller over den ubebygde del av eiendommen

Bestemmelse om adkomstrett for vedlikehold

2020/2749725-1/200 15.07.2020

10:00

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 17 500 000

Panthaver: OBOS-BANKEN AS

ORG.NR: 911 986 884

ELEKTRONISK INNSENDT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret. Et ekspedisjonsdokument er ikke en ferdigattest, men forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). På forsiden av dokumentet står det "ferdig attestert" 07.09.1953.

Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til byggeområde for boliger, offentlig bebyggelse, friområde, tomt for garasjehus m.v. 515.1A Etterstad med reguleringsplan S-1852. Planen er vedtatt 12.04.1973.

Eiendommen ligger i et område regulert til bebyggelse og anlegg:- boligbebyggelse. -samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: - fortau, gangvei. -grønnstruktur: - vegetasjonsskjerm med reguleringsplan S-4591. Planen er vedtatt 15.06.2011.

Pågående plan-/byggesaker i nærområdet (funnet ved søk i Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten sine nettsider. Saksnummer kan søkes opp på nettsidene for mer detaljert informasjon):

Det foreligger planer om bygging av nytt bygg på Etterstad Videregående skole. For ytterligere opplysninger henvises til plan og bygningsetaten - saksnummer 201908722.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 950 000 (Prisantydning)

44 944 (Andel av fellesgjeld)

5 994 944 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 004 506 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 012 406 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 015 206 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Vedtekter og husordensregler

Årsmøteinncalling og protokoll 2025

Egenerklæring selger

Tilstandsrapport fra takstmann datert 21.08.2025

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. 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum 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,-.

Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket alle 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. 35.000,- 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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

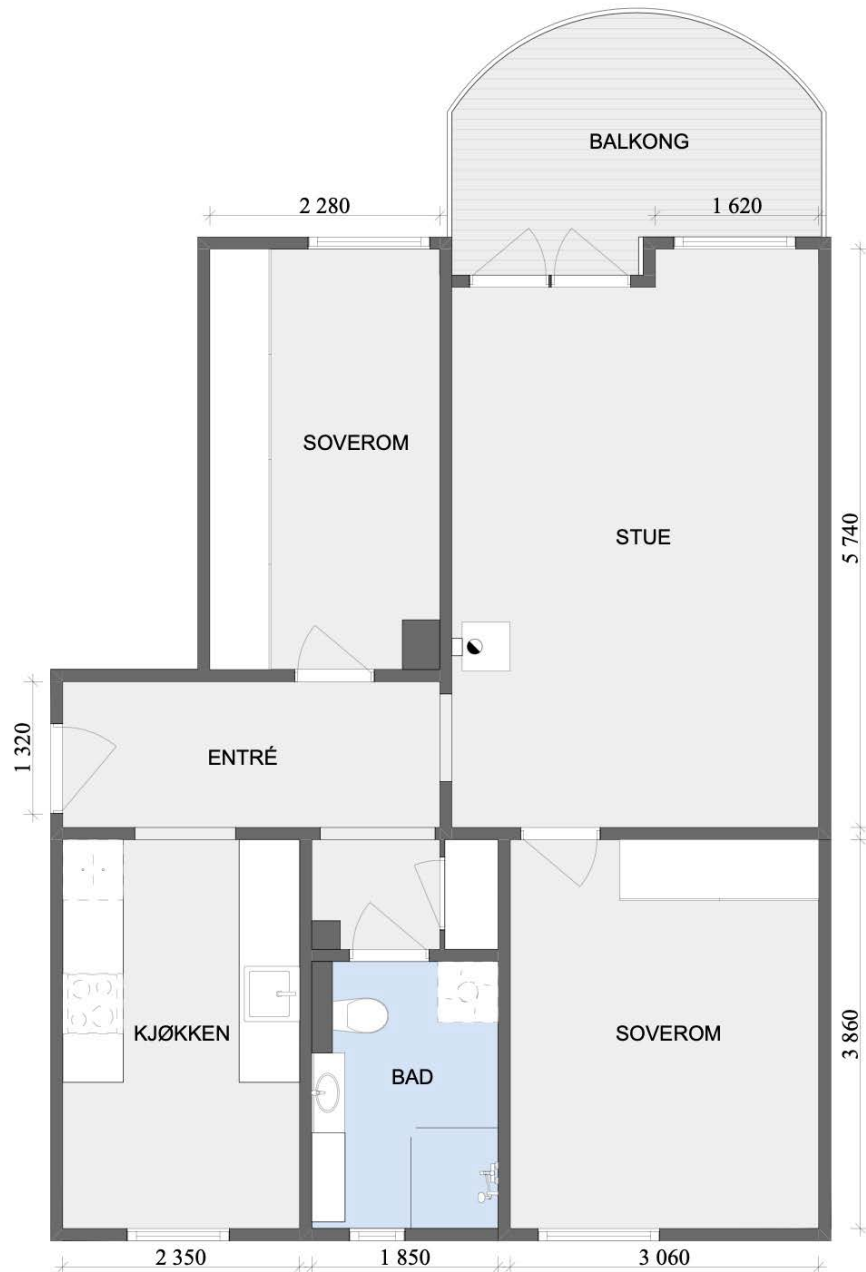
Skjøren & Partners AS, organisasjonsnummer 980929884
Østensjøveien 79, 0667 OSLO

Salgsoppgavedato

23.08.2025

Planteegning

Etterstadsletta 69 B



*Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Uført av Pål A. Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869*

Stuen



Velkommen til visning i Etterstadsletta 69B !



Det er godt med lysinnslipp fra store vindusflater



Stuen er pent oppusset med ny eikparkett og nymalte flater i 2021



Stuen har god plass til sofagruppe og spisestue



Stuen er malt i delikat lyst fargevalg



Det er montert ny peisovn i 2016 og pipeløp ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2020.

Balkongen



Fløydør fra 2018 som kan slås helt opp for å slippe sommeren inn



Den vestvendte balkongen har gode solforhold



Fantastisk beliggenhet mot parken



Det er god plass til sittegruppe m.m.



Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill

Utsikt



Fantastisk utsikt fra balkongen

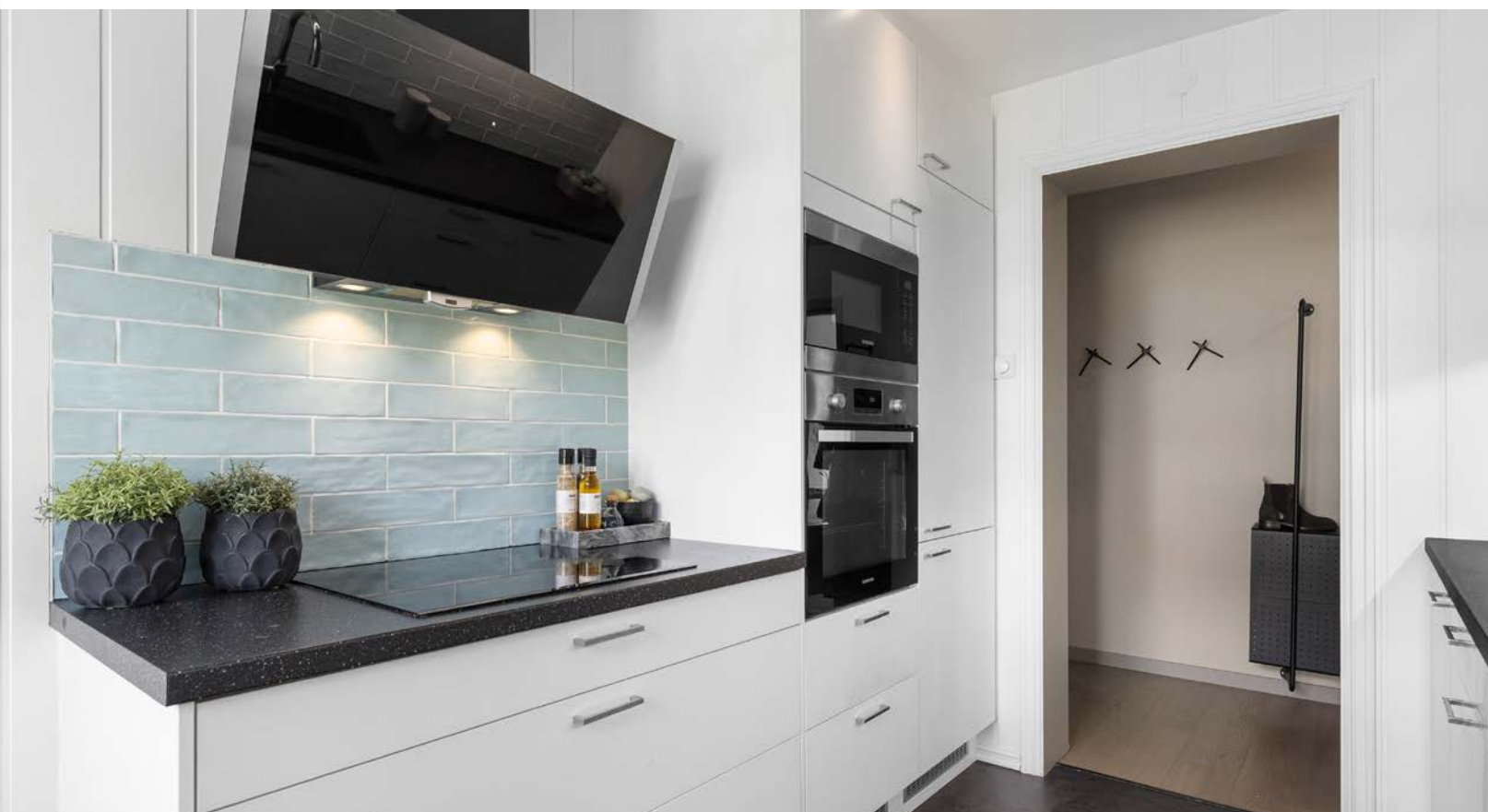


Fra kjøkkenet er det også hyggelig utsyn mot grøntarealer.

Kjøkkenet

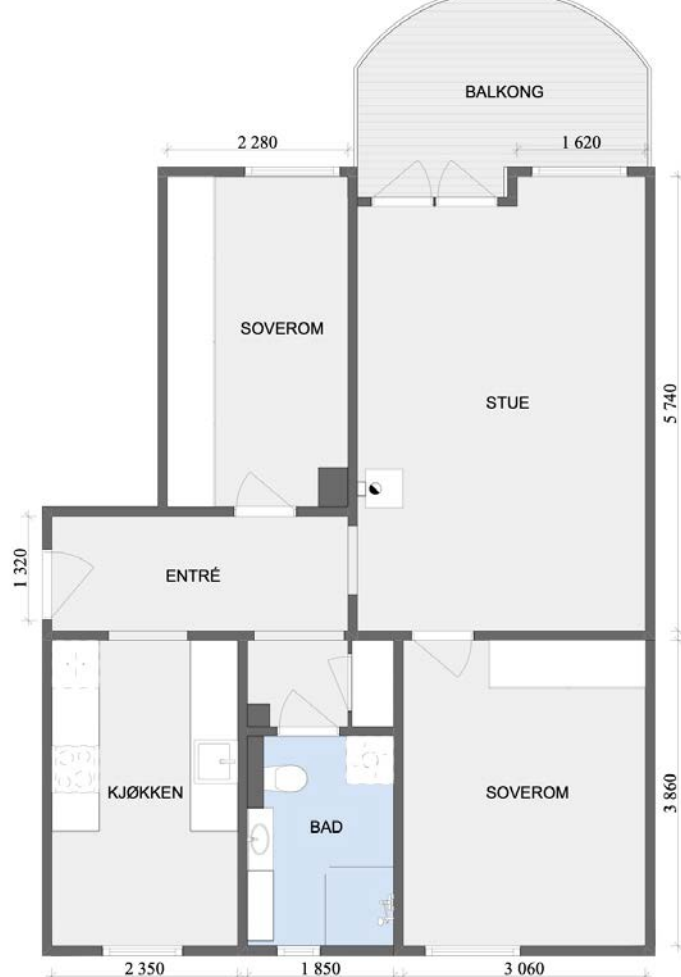


Romslig kjøkken med plass til et lite spisebord



Kjøkkenet er nytt i 2019 med innredning fra Epoq.

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer



Baderom



Delikat baderom oppusset i 2009

Det er fin porselensservant med ettgreps
servantbatteri med underskap. Veggmontert
speil med to overliggende lyslister over
servantbenk



Hovedsoverom



Delikat oppusset hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord, klesskap m.m.



Rommet har varmefolie i gulv.

Soverom II



Soverom II er oppusset i 2021 og har flott utsyn mot parken



I tillegg til seng og nattbord så er det også plass til et lite skrivebord.

Gang

Det er plass til ytterklær i et praktisk hengesystem i gangen.



Beliggenheten



Leiligheten har en fin beliggenhet i høy 1 etasje i enden av bygget.



Turstien i parken går rett ved inngangen til leiligheten

Område



Etterstad har flotte store grøntarealer med lekeplasser, ballbaner m.m.



For den turinteresserte så kan turstien langs Alnaelva anbefales.

Vedlegg

Etterstadsletta 69B 0660 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1948

BRA: 67 m²

BRA (ny arealstandard): 82 m²

BRA-i (ny arealstandard): 67 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/34621>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Pipeløp er innvendig rehabilitert i ca 2020 i regi av borettslaget, i henhold til eier. Det er montert ildfast glassplate på gulv under og i front av peisovn mot brennbart materiale. Pipemur kan besiktige fra en side i stue og entre samt fra to sider i soverom tilstøtende til ildsted i stue. Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til brannforskrifter.

TG-2 er satt med tanke på at ildfast glassplate montert mot brennbart materiale på gulv i forkant av peisovn ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpning, forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter. Stedvis sprekk/rissdannelser lokalt i antatt overflaten av pipemur i stue.

Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Vannledninger

Oppsummering

Hovedstoppekraner for bad og kjøkken er montert dels i benkeskap i kjøkken og dels bak inspeksjonsluke i vegg i bad.

Stoppekraner fungerer som tiltenkt.

Det er montert lukket fordelingsskap for vannopplegg over himling i bad.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

Resterende er borettslaget sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør i leiligheten har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer og at lukkemekanismen i inspeksjonsluke til fordelingsskap i himling i bad er dels defekt og ikke fungerer tilfredstillende.

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk oppvarming.

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Varmekabler i bad fra 2009. Ny termostat til varmekabler i 2017.

Varmefolie i gulv i ett soverom fra 2020.

LED downlight belysning i bad fra 2025. Antatt halogen downlight belysning i kjøkken fra 2019.

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.

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

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 og at jordingskabel i hovedsluk i bad ikke er koblet til jord.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Levetidsbetraktning for varmtvannsbereder er 20-25 år.

Berederen er montert på gulv i benkeskap i kjøkken.

TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder i henhold til levetidsbetraktning, plastbeskyttelse rundt berederen er dels defekt og at varmtvannsberederen ikke er lekkasjesikret på kaldtvannsinntak til berederen eller montert i rom med gulvsluk.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av varmtvannsbereder bør påregnes i nær fremtid.

Det anbefales å tilkoble Aquastop på kaldtvannsinntak til berederen.

Ventilasjon

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Oppsummering av overflater

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er i tilnærmet vater. Forholdet ansees som tilfredstillende.

Fall til gulvsluk i dusjsone tilfredstiller krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 2,2 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

Vindu er plassert i våtsone.

Foringsflater i vindusåpning er flislagte. Lakkert vindusramme og lister i vindusåpning av trevirke.

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

TG-2 er satt med tanke på stedvis bompuss under mosaikkfliser i dusjsone.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at det antas at tettesjikt/membran og hovedsluk fra ukjent år har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer, i henhold til levetidsbetraktning.

Det var vanskelig/ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av hovedsluk i dyp slukbrønn med 3 avløpsuttak (32 mm) med to påførte bend dykket ned i vannlås i overkant av gulvsluket samt overliggende masse rundt topp gulvsluk. Hovedsluket var i tillegg montert under servantskap. Forholdet vanskeliggjør muligheten for å frigjøre vannlåsen fra gulvsluket for bl.a rengjøring.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med utskiftning av tettesjikt/membran bør påregnes i nær fremtid.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr fremstår som normalt godt ivaretatt.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i badet.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering/luftutveksling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.8.2025

Rapportdato
21.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Hege Tunesvik**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Rønning** Telefon: **99511869**
Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS** Epost: **paal@taksthuset.no**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**



Egne premisser:

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Etterstadsletta 69B, 0660 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	237	Bruksnr:	18	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	75	Leilighetsnr:		
Byggeår:	1948					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

Lavblokk i 3 etasjer beliggende tilbaketrukket fra offentlig vei. Adkomst til leiligheten via internvei og trappeoppgang fra Etterstadsletta.

Kommunalt vann og avløp.

Borettslaget disponerer biloppstillingsplasser på egen grunn som fordeles etter søknadsordning.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Murkonstruksjon forblendet med teglstein. Dekker/etasjeskillere i armert betong.

Valmtakkonstruksjon i tre tekket med betong takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringssdag.

Lavblokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt, byggeår tatt i betraktning.

Det ble utført radonmålinger i regi av borettslaget vinteren 2025, det ble registrert stedvis becquerelverdier Bq/m3 over tiltaksgrense. Det foreligger planer for radontiltak i kjeller i henhold til rundskriv fra Etterstad Sør borettslag.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetsens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenhetsen, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	67	67	0	Entre, bad/wc, kjøkken, stue med utgang balkong, 2 soverom.	
Totalt m²	67	67	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	67	67	0	0	8
Kjeller	10	0	10	0	0
Loft	5	0	5	0	0
Totalt m²	82	67	15	0	8

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	11	5	6
Totalt m²	11	5	6

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten to kjellerboder på henholdsvis ca 6,8 og 3,4 m², samt en loftsbod på ca 11,0 m² gulvareal målt under skråtak og ca 4,8 m² målt i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser.

Felles vaskeri, tørkerom på loft, to sykkelrom i kjeller.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Sydvestvendt, overbygget balkong på ca 8,4 m2. Balkongen er oppført i behandlet stålkonstruksjon med rekkverk av lyse dels lakkerte plater og dels transparente plater i front. Betong gulv med overliggende terrasse teppe. Det er integrert avrenningsrør/sluk i gulv. Levegger er montert i overkant av rekkverk på to sider.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er antatt oppført ny i ca 1992. Terraseteppe på gulv er montert i senere tid, ukjent år	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Høyde på rekkverk er målt til ca 101 cm. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng.	
Det var ikke mulig å gjøre tilfredstillende besiktigelse av betonggulv under terraseteppe. Det antas at betonggulv under terraseteppe er oppført med fall til avrenningspunkt. Eier opplyser at avrenning fra balkonggulv fungerer normalt bra.	
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglassvinduer fra 2018. Det er etablert luftespalter i alle vindusrammer.	
2-lags isolerglassvinduer i fløyddør til balkong fra 2018.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås og kikkehull.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i armert betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Entre, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Stue, målt ca 0,7 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for tiltak.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Pipeløp i stue er innvendig rehabilitert i ca 2020, i henhold til eier.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Peisovn i stue, montert ny i 2016.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen**TG-2**

Pipeløp er innvendig rehabilitert i ca 2020 i regi av borettslaget, i henhold til eier.
Det er montert ildfast glassplate på gulv under og i front av peisovn mot brennbart materiale.
Pipemur kan besiktige fra en side i stue og entre samt fra to sider i soverom tilstøtende til ildsted i stue.
Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til brannforskrifter.

TG-2 er satt med tanke på at ildfast glassplate montert mot brennbart materiale på gulv i forkant av peisovn ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpning, forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter.
Stedvis sprekke/rissdannelser lokalt i antatt overflaten av pipemur i stue.

Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2019.

Lyse, glatte, folierte fronter fra Epoq kjøkken med laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk.
Integrert komfyr med induksjon platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Komfyrvakt er montert.

Kjøkkeninnredningen fremstår som godt ivaretatt i henhold til alder og det ble ikke registrert symptom på fukt eller skader i utsatte soner.

Oppvaskmaskin er ikke festet tilfredstillende til øvrig innredning, det anbefales å utbedre forholdet.

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Ventilator med kullfilter over komfyr, fra 2019.

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger utført av Arkitekt Ed Berentsen AS ved navn «Etterstad sør borettslag - Nye balkonger». Datert juli 1991.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ekspedisjons-Dokument - Våningshus, Etterstad syd (nå Etterstadsletta 69), datert 19.05.1948. Ferdigattest - Etterstadsletta 69. Arbeidets art: Balkonger-Boligblokk, datert 0.3.03.1993.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat fra juni 2017. To røykvarslere, innkjøpt nye i 2025.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Antatt felles plast avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlige avløpsrør i leiligheten er dels montert nye i forbindelse med oppføring av ny kjøkkeninnredning i 2019 og dels i forbindelse med modernisering av badet i 2009. Felles avløpsopplegg for bad og kjøkken, fra ukjent år.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør**TG-1**

Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.

6.8 Vannledninger

Type anlegg

Kobber, Plast

Plastrør er hovedsaklig benyttet som skjult rørføring i leiligheten. Noe kobberrør er benyttet i benkeskap i kjøkken og bak inspeksjonsluke i vegg i bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Plast vannrør fra ukjent år, antatt ca 1997.
Kobberrør fra ukjent år, antatt ca tidlig 90-tallet.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

Hovedstoppekraner for bad og kjøkken er montert dels i benkeskap i kjøkken og dels bak inspeksjonsluke i vegg i bad. Stoppekraner fungerer som tiltenkt. Det er montert lukket fordelingsskap for vannopplegg over himling i bad. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør i leiligheten har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer og at lukkemekanismen i inspeksjonsluke til fordelingsskap i himling i bad er dels defekt og ikke fungerer tilfredstillende.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i senere tid, ukjent år. Det elektriske anlegget til kjøkken er i stor grad montert nytt i 2019. Deler av elektriske anlegget til bad er montert nytt i senere tid.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Elektrisk oppvarming. Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten. Varmekabler i bad fra 2009. Ny termostat til varmekabler i 2017. Varmefolie i gulv i ett soverom fra 2020. LED downlight belysning i bad fra 2025. Antatt halogen downlight belysning i kjøkken fra 2019. 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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 og at jordingskabel i hovedsluk i bad ikke er koblet til jord.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Separat varmtvannsbereder plasser på gulv i benkeskap.	
Årstall	
1997	
Størrelse	
116 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Levetidsbetraktning for varmtvannsbereder er 20-25 år. Berederen er montert på gulv i benkeskap i kjøkken. TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder i henhold til levetidsbetraktning, plastbeskyttelse rundt berederen er dels defekt og at varmtvannsberederen ikke er lekkasjesikret på kaldtvannsinntak til berederen eller montert i rom med gulvsluk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av varmtvannsbereder bør påregnes i nær fremtid. Det anbefales å tilkoble Aquastop på kaldtvannsinntak til berederen.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår i lavblokken. Dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad. Avtrekksventil med innvendig klaffventil i kjøkken er montert innvendig i høyskap og har derfor dårlig effekt. Det er etablert tilluftsventil gjennom yttervegger i ett soverom, samt at tilluftsventil gjennom yttervegg i kjøkken er innvendig blendet igjen med panelplater i forkant. Det er etablert luftespalter i alle vindusrammer.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.12 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser og mosaikkfliser på gulv. Fliser på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble pusset opp i 2009 i henhold til eier med bl.a ny påstøp på gulv, nye varmekabler, gulv- og veggfliser, sanitærutstyr og nytt hjelpesluk i dusjsone. Eldre hovedsluk fra senere tid, ukjent år.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er i tilnærmet vater. Forholdet ansees som tilfredstillende. Fall til gulvsluk i dusjsone tilfredstiller krav til 1:50 fall. Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 2,2 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.	
Vindu er plassert i våtsone. Foringsflater i vindusåpning er flislagte. Lakkert vindusramme og lister i vindusåpning av trevirke. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.	
TG-2 er satt med tanke på stedvis bompuss under mosaikkfliser i dusjsone.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at det antas at tettesjikt/membran og hovedsluk fra ukjent år har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer, i henhold til levetidsbetraktning. Det var vanskelig/ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av hovedsluk i dyp slukbrønn med 3 avløpsuttak (32 mm) med to påførte bend dykket ned i vannlås i overkant av gulvsluket samt overliggende masse rundt topp gulvsluk. Hovedsluket var i tillegg montert under servantskap. Forholdet vanskeliggjør muligheten for å frigjøre vannlåsen fra gulvsluket for bl.a rengjøring.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med utskiftning av tettesjikt/membran bør påregnes i nær fremtid.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Porselensservant med ettgreps servantbatteri montert på laminat benkeplate med underliggende benkeskap. Veggmontert speil med to overliggende lyslister over servantbenk. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri med to dusjhoder. Opplegg vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sisterner?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Sanitærutstyr fremstår som normalt godt ivaretatt.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Naturlig oppdriftsventilasjon.	

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Avtrekk er testet med papir og det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i badet.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering/luftutveksling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger til dusjsone på grunn av murkonstruksjon og manglende tilgjengelighet.

Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Ja

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på arbeid utført i badet i forbindelse med oppussing i 2009 eller i forbindelse med skifte av hovedsluk, ukjent år.

6.13 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser og mosaikkfliser i bad, laminat plater i kjøkken, forøvrig parkett.

Parkettgulv i ett soverom er montert nytt i 2020, forøvrig fra 2021.
Laminatplater i kjøkken en montert i 2019.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Enkelte glipper mellom laminatplater i kjøkken.

Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak.

6.14 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, malte panelplater i kjøkken, vertikale ribber av treverk og malt mur i stue, tapet og malte plater/mur i ett soverom, forøvrig malt mur.

Tapet i ett soverom er montert i 2020. Forøvrig er vegger malt i perioden 2019-2021, bortsett fra i bad.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

6.15 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i bad og kjøkken, forøvrig malt mur.

Alle tak er malt i perioden 2019-2021, bortsett fra i bad.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,54 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som godt vedlikeholdt.

6.16 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, glattlakkerte dører fra 2020.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Liten spalteåpning for tilluft til bad under baderomsdør.

Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

6.17 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner, fra 2022.

Integrert garderobeskap i entre fra byggeår.

Skyvedørsgarderobe i begge soverom fra henholdsvis 2020 og 2021 (mot langvegg).

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.18 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Østensjø/Lambertseter	
Oppdragsnr.	
1009230043	

Selger 1 navn
Hege Tunesvik

Gateadresse	
Etterstadsletta 69B	

Poststed	Postnr
OSLO	0660

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1009230043

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Skifte av spotter
Arbeid utført av	Boligelektriken

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt inn ny kurs til kjøkkenet i 2019
Arbeid utført av	Husker ikke

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Målinger utført sv borettslaget i desembe og januar 2024/2025

21.1 Radonmåling

Ar

2025

Verdi

Vet ikke enda

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1009230043

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1009230043

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hege Tunesvik	e807e39553a7a31fb1c0b 6e08f4bf7ff5d634f86	14.08.2025 15:09:18 UTC	Signer authenticated by One time code

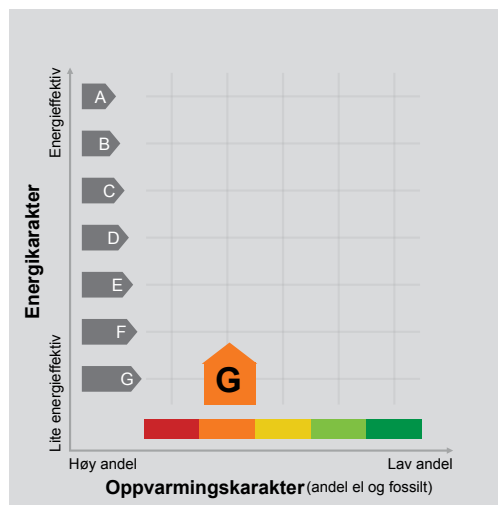
Document reference: 1009230043

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

ENERGIATTEST



Adresse	Etterstadsletta 69B
Postnummer	0660
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	237
Bruksnummer	18
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81460671
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-158558
Dato	21.08.2025



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

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

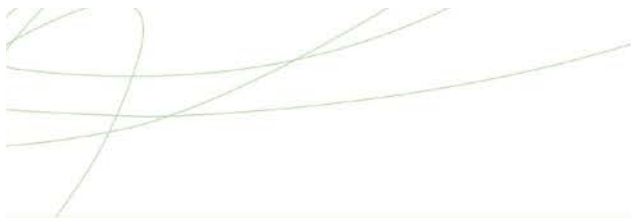
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Montere automatikk på utebelysning

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





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 1948
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 67
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

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

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 17: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 18: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 22: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbord kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Skjøren & Partners AS
Aktiv avd. Østensjø/Lambertseter v/Rune Herberg
Østensjøveien 79, 0667 OSLO
E-post: rune.herberg@aktiv.no

Deres ref.: 1009230043 . Vår ref.: 0048-1-1072

Dato: 14.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Borettslaget Etterstad Sør
Organisasjonsnr: 950151315
Andelseier: Tungesvik, Hege
Medeier:
Leilighetsnummer: 1072
Adresse: Etterstadsletta 69 B, 0660 OSLO
Andelsnummer: 75
Gnr. 237
Bnr. 18

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 93105000.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: GBF. 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.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnader: Styret har vedtatt 5% økning av felleskostnadene fra og med januar 2025. Utleiearealer/ lagerrom økes med 2%. fra 01.01.2025. Merk, styret kan endre felleskostnadene med en måneds varsel uten generalforsamlingsvedtak. Kjente fremtidige rehabilitering og større vedlikehold: Se innkaling fra siste ordinære generalforsamling/ kontakt styret for siste status på vedlikehold. På ordinær generalforsamling 11.april 2019 ble det vedtatt låneopptak på inntil 17, 5 mill. for gjennomføring av anbefalte tiltak kommende år iht. tiltaksplan fra OPAK, se årsberetning fra det gjeldene året/ kontakt styret for videre informasjon. I juli 2020 ble det søkt og innvilget lån på 17,5 millioner i OBOS banken, lånenummer 98207890294. Lånet delutbetales, og første utbetaling skjedde i juli 2020 og var på 7,5 millioner. 2. utbetaling skjedde 12.05.22 og var på kr 6 millioner. Styret vedtok i august 2023 at resterende 4 millioner av lånerammen ikke skal utbetales. Lånet er fordelt etter felleskostnadsbrøken. Lånet er avdragsfritt frem til 30.07.24. Styret gis på ordinær generalforsamling 2024 fullmakt til å utrede mulighetene for, og kostnadene med etterisolering av blokkenes fasader, kjeller og loft. Prosjektplan og forelagte priser fremlegges for beboere i løpet av 2025, og prosjektforslag legges fram for generalforsamling 2025. Det ble vedtatt å bruke 2,5 mill kr av oppsparte midler til ENØK-tiltak i vaskeri/vaktmesterbygget. Samtidig skal det søkes om tilskuddsmidler fra både Oslo kommune og Enova. Borettslaget har fra 2008 og 2021 gjennomført delvis utskiftning av vinduer/balkongdører. De som valgte å skifte vinduer i regi av borettslaget fikk ekstra kostnad på husleien dersom man valgte nedbetaling (kun etter avtale med styret), eventuelt ble det utstedt faktura på samlet beløp. Kategori 181 gjelder nedbetaling for de som har foretatt utskiftning for 2021, noen har 5 års nedbetalingstid andre 10 år. De som har skiftet vinduer i/ etter 2021, og har valgt nedbetaling, har enten kategori 8 (5 år nedbetaling) eller kategori 9 (10 år nedbetaling). Ved spørsmål til denne ordningen, bes det kontaktes styret. Energiavregning: Det er ikke energiavregning i borettslaget p.t. Garasje/parkering: Borettslaget har 65 parkeringsplasser og to garasjeplasser til leie. Styret fordeler parkeringsplassene etter egen venteliste. Leiekostnader/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Ved salg må eventuelle leieforhold for lokaler/ parkering sies opp. Oppsigelsen sendes styret med kopi til OBOS, eierskifte@obos.no. Bod: Alle leiligheter har egen bod. Borettslagets hjemmeside er www.etterstadsor.no og e-post adresse etterstadsor@styrerommet.no Nøkler/skilt: Nøkler til fellesdørene i borettslaget bestilles gjennom styret (bestillingsskjemaet ligger på nettsiden til

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98207890294
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,50%
Restsaldo	13 234 497,00
Innfrielsesdato:	30.06.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 669,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
UTSKIFTING VINDUER	701,00	
Felleskostnader	3 968,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	933,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 836,-
Annen formue:	24 726,-
Gjeld:	45 405,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207890294
Restsaldo:	44 944,36
Kapitalkostnader:	276,62

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 44 944,36,-, pr. dags dato.

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

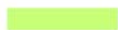
Kapitalkostnader:

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

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

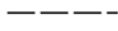
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

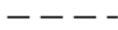
	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

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

- - - - - RpBestemmelseGrense

	71 - Felles parkering
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet



Eksisterende tre som skal bevares



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 48

BORETTLAGET ETTERSTAD SØR

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR

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

Dato for årsmøtet:

20. mai 2025 kl. 18:00, Etterstad Videregående Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024/ 2025
7. ENØK i vaskeri/vaktmesterbygget
8. Endringer i husordensregler §2
9. Endring av vedtekter Overlating av bruk § 4-2 (3)
10. Endring av vedtekter Bygningsmessige arbeider § 4-3 (2)
11. Endring av vedtekter Bygningsmessige arbeider § 4-3 (3)
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
14. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Carl Fredrik Arntzen 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 foreslås Helga Solheim. Protokollvitner velges på selve møte.

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.
- c) Liste over vedlikeholdsoppgaver og prosjekter

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. S. 48 - Kostnadsdiagram med kommentarer.pdf
- 2. Årsregnskap 2024.pdf
- 3. 0048 Borettslaget Etterstad Sør - revisjonsberetning.pdf
- 4. 2025.03.25 Større vedlikeholdsprosjekter.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024/ 2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 490 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 490 000.

Sak 7

ENØK i vaskeri/vaktmesterbygget

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har mottatt en tilstandsanalyse fra PPM Prosjekt - som angår vaktmesterbygget - datert den 20.3.2025. Den inneholder solid beslutningsgrunnlag for investeringer for å kunne energieconomisere og utbedre vaskeri/vaktmesterbygget. Den første rapporten om ENØK-energikartlegging i Bygg 61D kom fra OBOS Prosjekt as i januar 2025, den ble også orientert om på vårt beboermøte i januar 2025.

Hele utgangspunktet for mulige tiltak i vaskeri/vaktmesterbygget er ENØK-satsing. Bygget bruker om lag halvparten av all strøm i våre fellesarealer. PPM Prosjekt har konkretisert hvilke tiltak kan være aktuelle, og hva de kan koste. Dersom tiltakene resulterer i en reduksjon av energibehovet på minimum 20%, vil borettslaget kvalifisere for investeringsstøtte fra Enova. I tillegg tilbyr Oslo kommune en støtteordning som dekker opptil 20% av kostnadene ved utskifting av vinduer eldre enn 30 år.

Det vedlagte arket inneholder flere ting:

- Oversikt over alle PPM Prosjektets rapportens tiltak for årene 2025-2040 - inkludert både enøk-tiltak og langsiktige vedlikeholdstiltak.
- Oversikt over **mulige anbefalte tiltak** fra PPM Prosjekt (alternativ 1), og forslag til låneopptak på 2 mill.
- Oversikt (alternativ 2) over mest prioriterte **styrets forslag til strakstiltak** basert på rapporten fra PPM Prosjekt. Finansiering kan skje av våre egne sparemidler når kostnadene holdes under 2.5 mill kr.
- Siste kolonna inneholder oversikt over alle **"utsatte** tiltak som angår mest vedlikehold, og dette er noe vi kan planlegge å gjøre senere. Styret registrerer tiltakene i den nye digitale vedlikeholdsmodulen i OBOS/Styrerommet for å ikke glemme hva som er anbefalt.

Styret har prioritert å gå videre med Alternativ 2: Dette innebærer at vi finansierer med egne sparemidler anbefalte tiltak som er:

- Nye vinduer, garasjeporter og 2 dører 1 235 000 + moms
- Varmegjenvinnende balansert ventilasjonsanlegg kr 297 000,- + moms
- Installasjon av 4 luft-til-luft varmepumper kr 173 800kr + moms.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir sin samtykke til styret om å bruke 2,5 mill kr sparemidler til ENØK-tiltak i vaskeri/vaktmesterbygget. Samtidig bør det søkes om tilskuddsmidler fra både Oslo kommune og Enova.

Vedlegg

5. 2025.04.02 Styremøte 2 april _Kostnader vaktmesterbygg.pdf

Sak 8

Endringer i husordensregler §2

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensreglenes §2, første avsnitt, er i dag slik:

"Leiligheten skal ikke brukes slik at det fører til sjenanse for andre. Det skal være ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 alle dager. Hamring, boring, sang- og musikkøvelser og støyende aktiviteter er ikke tillatt etter kl. 21:00, eller på søndager/helligdager."

I dag pågår det alt for mange ganger støyende aktiviteter, trening og elektrisk saging i sene nattetimer eller alt for tidlig om morgenen. I et vedvarende tilfelle er dette ikke i tråd med reglene, og styret mener at vi bør presisere dette bedre. Forslag til vedtak inneholder justeringer av tidspunkter når det skal være ro i leiligheter.

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Endring av vedtekter Overlating av bruk § 4-2 (3)

Forslag fremmet av:

Arne Storelv

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Beskrivelse av Arnes forslag: Vi har regler om maks 30 dager utleie pr. år. Jeg foreslår at styret gis melding fra andelseier om at leilighet/del av leilighet er til korttidsutleie før utleie via f.eks. AIRBNB starter. Ved utleie skal nøkkel også overleveres personlig fra utleier/ansvarlig. Henting av nøkkel i nøkkelboks er ikke tillatt.

Styrets beskrivelse:

Fra januar 2021 ble det innført nye regler i borettslagsloven om hvor lenge man har lov til å drive korttidsutleie i sameier og borettslag - for eksempel gjennom AirBnB eller Finn.no. Målet da var å ta hensyn både til de som ønsker å praktisere en sunn delingsøkonomi, og at borettslagene som skal slippe å måtte bruke skjønn for å begrense korttidsutleie. Også i vårt borettslag er det lov med korttidsutleie i maksimalt 30 dager i året (vedtekter §4-2 (3). Styret vil/kan etter vanlige husordensregler reagere på svært støyende utleievirksomhet. Styret vil ha en tilføyelse til vedtektene om at andelseieren skal orientere styret generelt om at leiligheten brukes til korttidsutleie.

Formuleringen i dag er: 4.2.3 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.

Styrets forslag til ny formulering er:

4.2.3 Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseier skal informere styret om at leiligheten brukes til AirBnb/kortids-utleie. Nøkkelpokser skal ikke brukes.

Forslag fra forslagsstilleren er:

Styret skal orienteres om AirBnb - utleie. Nøkkelpokser skal ikke brukes.

Styrets innstilling

Fra januar 2020 ble det innført nye regler i borettslagsloven (§5-4) om hvor lenge man har lov til å drive korttidsutleie i sameier og borettslag - for eksempel gjennom AirBnb eller Finn.no. Målet da var å ta hensyn både til de som ønsker å praktisere en sunn delingsøkonomi, og at borettslagene som skal slippe å måtte bruke skjønn for å begrense korttidsutleie. Også i vårt borettslag er det lov med korttidsutleie i maksimalt 30 dager i året (vedtekter §4-2 (3)). Styret vil/kan etter vanlige husordensregler reagere på svært støyende utleievirksomhet. Styret vil ha en tilføyelse til vedtektene om at andelseieren skal orientere styret generelt om at leiligheten brukes til korttidsutleie.

Formuleringen i dag er: 4.2.3 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.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Endring av vedtekter Overlating av bruk § 4-2 (3)
- Mot Endring av vedtekter Overlating av bruk § 4-2 (3)

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Forslagsstillers forslag til vedtak: Styret skal orienteres om AirBnb - utleie. Nøkkelpokser skal ikke brukes.
2. Styrets forslag til vedtak: § 4-2 (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseier skal informere styret om at leiligheten brukes til AirBnb/kortids-utleie. Nøkkelpokser skal ikke brukes.

Sak 10

Endring av vedtekter Bygningsmessige arbeider § 4-3 (2)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret fremmer en vedtektsendring for å tilrettelegge for at bruken av "retningslinjer" kommer frem i vedtektene. Samtidig er formålet å sikre at styret har en anledning til å justere slike retningslinjer uten av de fremmes som vedtektsendringer. I dag er retningslinjer for installasjon av varmepumper en del av husordensregler. Vi ønsker å gjennomføre en endring i vedtektenes kapittel 4 -3 som angår "Bygningsmessige arbeider", § 4-3 (2).

Forslag til vedtak

«Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennar, markiser, varmepumper mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Se vedlegg til husordensregler «retningslinjer for installasjon av varmepumper». Endring av disse er innefor styrets mandat og er ikke å anses som endring av borettslagets vedtekter eller husordensregler.»

Sak 11

Endring av vedtekter Bygningsmessige arbeider § 4-3 (3)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn for dette forslaget er at styret har hatt mange utfordringer og spørsmål i løpet av de siste årene om bruken av mekaniske vifter, samt om flytting av kjøkken. Montering av mekaniske avtrekksvifter er tatt med i husordensregler men ikke i vedtektene. Mekaniske vifter medfører problemer/ubalanse med luftsirkulasjon i hele bygget. Dette på grunn av at vi har en naturlig oppdriftsventilasjon. Matosen kan for eks. lett bli transportert til flere leiligheter hvis man bruker mekaniske vifter.

Borettslagsloven tillater flytting av kjøkken, men presiserer (jfr. § 5-12. §5-11 første ledd) at andelseieren ikke kan utføre endringer som er til urimelig ulempe for andre andelseiere. Dette har vært førende til at styret har startet å bruke sk. retningslinjer for oppussing. Styret har også ønsket at flytting av kjøkken er søknadspliktig.

Vedtekt § 4-3- (3) nå:

"Andelseier kan ikke bygge om sin leilighet hvis dette medfører nedtaking av original bærevegg uten å ha søkt og fått godkjenning fra styret og Plan- og bygningsetaten før prosess starter. Andelseier kan ikke bygge om sin leilighet på en slik måte at det er behov for å endre ventilasjon og ventilasjonssystem. Dette gjelder for endringer av innvendige ventilasjonskanaler kjøkken/bad/wc, men også innbygging av ventiler på yttervegg. Ombygging kan heller ikke gjøres på en slik måte at for eksempel kjøkken ikke har avtrekk. Kullfiltervifte er ikke tilstrekkelig. Ref TEK 17."

Forslag til vedtak

"Andelseier kan ikke bygge om sin leilighet hvis dette medfører nedtaking av original bærevegg uten å ha søkt og fått godkjenning fra styret og Plan- og bygningsetaten før prosess starter. Andelseier kan ikke bygge om sin leilighet på en slik måte at det er behov for å endre ventilasjon og ventilasjonssystem. Dette gjelder for endringer av innvendige ventilasjonskanaler kjøkken/bad/wc, men også innbygging av ventiler på yttervegg. Mekaniske vifter er ikke tillat utenom kullfilter på kjøkkenet. Flytting av kjøkkenet skal godkjennes av styret. Se vedlegg til vedtektene «Retningslinjer for oppussing» . Endring av disse retningslinjer er innenfor styrets mandat og er ikke å anses som endring av borettslagets vedtekter.»

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder samt ett styremedlemmer for 2 år. Det skal også velges ett styremedlem for 1 år, samt 3 varamedlemmer for 1 år. Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

Ikke på valg:

- Tanja Susann Ihlhaug, styremedlem
- Dag Erik Kyrkjebø, styremedlem

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Outi Torvinen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sigrid Jauss

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Inger Marie selboe

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Håvard Sagbakken Saanum
- Kari Reistad Klæva
- Mari Hovland

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

Delegat til obos generalforsamling:

Outi Torvinen

Varadelegat til obos generalforsamling:

Inger Marie Selboe

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Outi Torvinen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Inger Marie Selboe

Sak 14

Valg av valgkomite

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen for 1 år.

Vi har ikke lyktes med å finne flere kandidater til valgkomiteen, så vi ber om at ordstyrer oppfordrer generalforsamlingen til å melde seg, slik at vi i det minste får to personer til.

Vennlig hilsen vagkomiteen: Linn Egnelsvik, Linn Katrine Erstad, Arne Storelv, Merete Aadnøy Eriksen og Andreas Røen Pettersen.

Roller og kandidater**Valg av 5 valgkomitemedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Linn Engesvik
 - Linn Katrine Erstad
 - Velges på selve møte
 - Velges på selve møte
 - Velges på selve møte
-

Styrets årsrapport

Styret har avholdt 15 styremøter i perioden mai 2024 – mai 2025. Styret har svart forløpene på mange henvendelser fra beboere via Vibbo. Et beboermøte ble arrangert den 29.1.2025 på Etterstad Videregående skole. Det er gitt ut informasjon og rundskriv både digitalt via Vibbo og i papirformat. Styret har oversikt over de ikke-digitale beboere.

Aktiviteter i perioden:

Vedlikehold/oppgradering:

- 13 av 41 inngangspartier ble rehabilitert og garasjedørene malt sommeren 2024
- Nye markiser til butikken 61A ble montert, samt en ny belysning
- Nedsunket asfalt foran inngang 79B ble reparert
- Det har vært flere skader/fuktighetsproblemer på balkonger. Styret har satt i gang et prosjekt om reparasjon av balkonger i 3./4. et, og vurderer omfanget fortløpende
- PPM Prosjekt as har levert en tilstandsrapport om vaskeri/vaktmesterbygget, og har anbefalt både ENØK tiltak, og langsiktig vedlikeholdsplan. Styret utarbeidet en sak om dette til Generalforsamlingen - mai 2025.
- Vi har mottatt en Energikartleggingsrapport fra / ENØK fra OBOS Prosjekt as, og styret deltok i dette arbeid bl.a. ved å levere informasjon om vårt borettslag, og ha dialog underveis i arbeidet. Til dette arbeid fikk styret tilskuddsmidler fra Oslo kommune og fra Enova til å dekke alle kostnader. Tiltakene fremmes senere til GF
- Gamle lysrør på loftene blir byttet om til LED-lysene i løpet av mai/juni -25
- En ødelagt bunnledning (vannrør) ble skiftet i bygg 79B. Oslo kommune rettet opp feil i vannrør foran blokk 69.
- Golvene i trappeoppganger ble bonet i mars 2025, samt i vaskeriet. Loftene og kjellergangen ble også rengjort i regi av vårt renholdsfirma.
- Alle veggene i oppgangene ble vasket høsten 2024, og to ble malt om våren. En vegg og kjellergang ble malt av beboere.
- Stoppekraner i kjellerne ble skiftet ut, og flere manometer ble byttet (måler vanntrykket)
- Varmtvannsberederen i styrets møterom ble byttet
- Det har vært noen runder med service og vedlikehold av vaskemaskiner og tørketrommel i fellesvaskeri.
- Styret har etablert en ny digital vedlikeholdsmodul i Styrerommet for å lettere ha oversikt over gamle og planlagte nye vedlikeholdsprosjekter

Uteområder:

- I perioden 2024-2025 har anleggsgartner Tom Røed med kolleger stått for vedlikehold av våre uteområder. Avtalen er vedtatt og fornyet ut 2025.
- Frukttreene ble beskåret i februar 2025, og to tre ble felt høsten 2024
- Gartneren rettet også opp feilene på flaggplassen - ny fuge ble lagt mellom skiftersteinene
- Styret ga ut nye retningslinjer for bruken av uteområdene - se Vibbo
- «Blomsterenggruppa» har videreført arbeidet med å pleie blomsterenger
- De nedgravde avfallsbrønnene for restavfall ble vasket i november 2024, og vi har laget en ny avtale om årlig rengjøring (Ren Dunk as)

HMS:

•

Det er gjennomført to vernerunder (HMS-runder) på oppganger, loft og i kjellere høsten 2024, og våren 2025, og avvikene ble rettet

- Hele det elektriske anlegget på fellesområder (også alle tavler) ble kontrollert i januar 2025 i regi av Elektro Sivert. Det ble etterpå gjennomført omfattende retting av avvik.
- Radonmåling i 3 mnd vinteren 2024/25, ble avsluttet 12 mars.
- Lekeplassen har hatt sin årlige kontroll
- El-sikkerhetsskjema ble delt ut til alle postkasser i desember
- Beboere fikk nye brannslukningsapparater (krav hvert 10. år) høsten 2024
- Oslo Brann- og redningsetat godkjente fyringsanlegget høsten 2024.
- Styret vedtok en ny HMS plan
- Styret har etablert en digital HMS modul i Styrommet.no

Økonomi/forsikring/utleie:

- Vi har hatt fortløpende oppfølging av likviditetssituasjon og kontroll av fakturaer via styrommet.no
- Vaktmesteren har fått justert sin lønn
- Styret har fulgt opp alle skade-/forsikringssaker via Protector Forsikring. Ny forsikringsleverandør, Gjensidige, ble valgt i desember 2024
- Felleskostnadene ble økt med 5% fra 01.01.2025. Dette på grunn av generell høy prisvekst hos mange av våre underleverandører, samt en ekstraordinær økning i kommunale vann- og renovasjonsavgifter, samt stor økning i forsikringspremie.
- Vi har søkt og fått dekket kostnader til 13 sykkel Skinner fra OBOS Miljøfond
- Ingen nye kontrakter om utleie av lagerrom ble gjort
- Flere svar på bruksoverlating er gitt, og det samme med henvendelser fra meglere.
- Vi betalte ut den nye traktoren i 2024, selv om den kom først i april 2025.

Varmepumper

- To andelseiere har installert luft-til-fufl varmepumper etter styrets retningslinjer

Naboklager

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

Annet:

- Styret har ajourført flere artikler på Vibbo
- Vi har hatt mye dialog med om beboerparkering med VestPark (Unum), samt inngått nye parkeringsavtaler tilknyttet leide P-plasser.
- Styret har lånt ut flere barnevognparasjer.
- En ryddeaksjon med komprimatorbiler ble gjennomført i oktober 2024.
- Styret har vært representert i Etterstad Vel på månedlig basis og arbeidet med enkeltsaker i denne forbindelse.
- Vi er ikke med i styret for Etterstad KabelTV, men har hatt dialog med dem under veis

- Styret har gitt råd når andelseierne har villet enten å bygge om leiligheten, flytte kjøkken eller restaurere bad
- Det viste seg at mange av beboerne ikke hadde mottatt hefte om egenberedskap fra DBS (Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap), hefte ble derfor bestilt og delt ut av styret.
- Vaktmesteren har heist flagget på alle offisielle flaggdager.

Kort om styrets planer videre

- Styret vil skifte ut kjellervinduer til nye (med luftespalter), og søker om tilskudd fra Oslo kommune
- Gjennomføre flere ENØK tiltak og vedlikeholdstiltak i vaskeri/vaktmesterbygget
- Arbeide videre med ENØK for alle 20 blokker, og planlegge en ny Generalforsamling som kan ta stilling til mulig etterisolering av fasader, loftene og kjellerne
- Gå over til LED - lys i kjellere, men tidsplanen er avhengig av ENØK-satsing
- Restaurere flere balkonger - men prioriteringer bør gjøres
- Følge opp situasjonen på takene - de ble filmet våren 2025 - og sette inn tiltak etter behov
- Beboerne skal kunne bestille nye vinduer til sine leiligheter, styret arbeidet videre med saken. Forutsetning er at andelseierne selv dekker utgifter uten å ta opp lån fra borettslaget.
- Opprettholde god standard på uteområdet.
- Ha god brannsikring, og gode serviceavtaler på brannsikringstavler
- Fortsette å yte god service for beboerne i Etterstad Sør og sikre et godt bomiljø.

Styret

Styret har kontor/møterom i Etterstadsletta 87, der henger det også en postkasse om noen ønsker å legge noe til styret. Styret når du via Vibbo. Samtlige oppganger har kontaklinformasjon på oppslagstavlen.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt ajourførte retningslinjer for styrearbeid i august 2023 som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vaktmester Jan Langerud ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Etterstadsletta 61 og er åpent hverdager mellom kl. 07.00 og kl. 15.00. Vaktmester kan nås via epostadresse vaktmester@etterstadsor.no Hans mobiltelefon er 41362811. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Renhold

Borettslaget har avtale med Renholdsbyrået AS om renhold av fellesarealene. Avtalen inkluderer matteutleie, samt skuring/boning av golvene i oppganger. Andre oppgaver kan bestilles etter behov.

Parkering

I vårt borettslag har hver andelsleilighet mulighet til parkering for en bil de eier. Dette gjelder på fast betalt (nummerert) parkeringsplass eller gratis plass langs adkomstveier. Vi har 63 nummererte parkeringsplasser og to garasjeplasser til leie.

Bilen skal alltid registreres elektronisk hos VestPark. Gjesteparkering registrerer beboere selv elektronisk i app'en til VestPark («Unum»). Borettslaget har avtale med VestPark vedrørende parkeringskontroll.

Borettslaget har 12 ladestasjoner for elbiler. Beboeren selv bestiller abonnement til lading fra MOVEL, og du mottar en ladebrikke. Du betaler strømforbruket til MOVEL. Maks ladetid for elbiler er 16 timer, og 10 timer for hybridbiler.

Nøkler/skilt

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

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

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating skal sendes via Vibbo.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Etterstad Sør Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Forsikring

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

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

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

Når skaden er ute, skal du gjøre dette:

- 1) Begrens skadeomfanget

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

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

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

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

4) Ta kontakt med ditt eget forsikringsselskap

Ved mistanke om skadedyr: Ta kontakt med OBOS Forsikring as, forsikring@obos.no, telefon: +47 22 86 83 98.

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

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

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

Mer informasjon om hva ikke dekkes fullt ut

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

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

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte

via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak tomme leieforhold garasje/ parkering, se note 2.

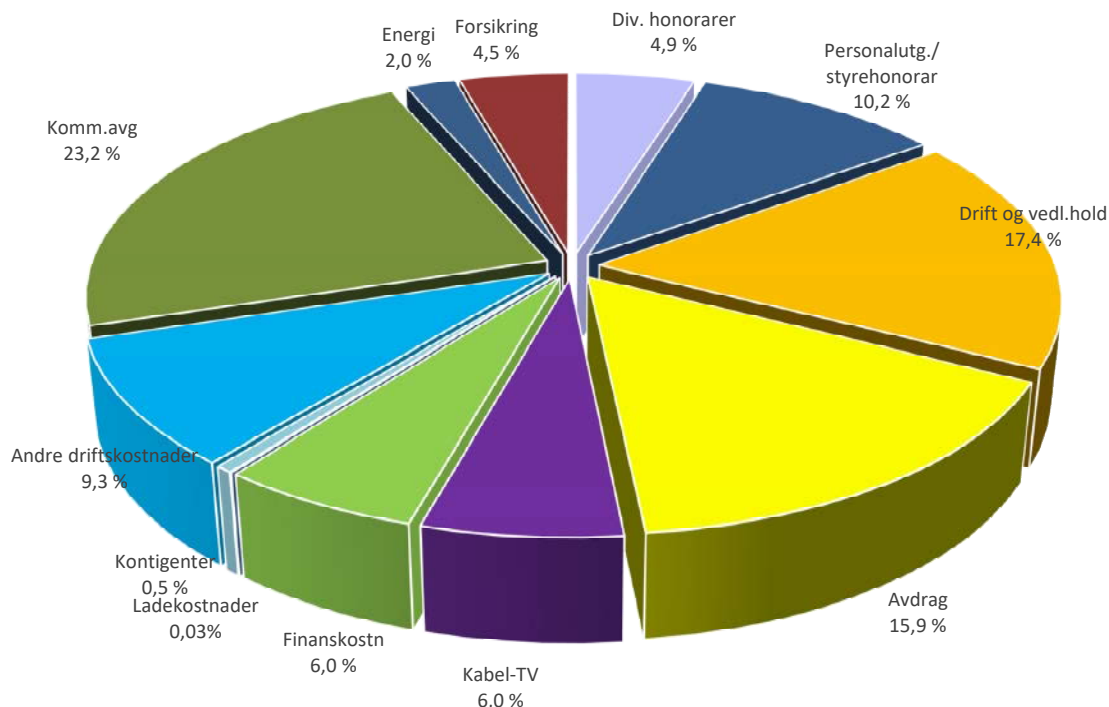
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre driftskostnader hvor det var budsjettert med kjøp av traktor. Traktor er balanseført, se note 14. Det er brukt mindre på drift og vedlikehold enn forventet da det ble brukt mindre på oppussing av inngangspartier enn forventet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift samt større vedlikehold som omfatter blant annet Nye LED lys og nye kjellervinduer. Det er også andre prosjekter som ikke er budsjettet som el-sikkerhets-installasjon i tavlerommene, reparasjon av balkonger, etterisolering, mm. som det kan påløpe kostnader til i 2025.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

48 ETTERSTAD SØR BORETTSLAG

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 fratrasket 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

		2024	2023
	Note		
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		7 181 381	4 923 827
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 508 049	5 184 071
Tilbakeføring av avskrivning	14	41 287	278 637
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-1 500 000	-151 625
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 198 505	-3 046 009
Innsk. øremerk. bankkto		-10 275	-7 520
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-159 445	2 257 554
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		7 021 936	7 181 381

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	7 246 871	7 771 004
Kortsiktig gjeld	-224 935	-589 623
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 021 936	7 181 381

BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR
ORG.NR. 950 151 315, KUNDENR. 48

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 545 570	13 942 435	14 591 000	15 257 000
Ladeinntekter EL-bil		60 900	139 935	0	0
Andre inntekter	3	295 325	320 726	140 000	140 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		14 901 795	14 403 096	14 731 000	15 397 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-950 884	-886 158	-921 500	-965 000
Styrehonorar	5	-463 100	-450 000	-450 000	-490 000
Avskrivninger	14	-41 287	-278 637	-240 000	-240 000
Revisjonshonorar	6	-19 625	-16 625	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-299 360	-284 295	-302 000	-317 000
Konsulenthonorar	7	-357 695	-54 098	-50 000	-150 000
Kontingenter		-72 200	-72 200	-72 200	-72 000
Drift og vedlikehold	8	-2 402 248	-1 281 422	-2 883 000	-4 013 000
Forsikringer		-621 487	-519 649	-572 000	-686 000
Kommunale avgifter	9	-3 209 041	-2 740 171	-3 195 000	-3 600 200
Ladekostnader EL-bil		-3 976	-3 469	-3 000	-30 000
Energi/fyring		-282 325	-297 310	-260 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-827 671	-799 563	-801 000	-870 000
Andre driftskostnader	10	-1 283 733	-883 105	-2 623 500	-1 060 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 834 632	-8 566 703	-12 393 200	-12 814 200
DRIFTSRESULTAT		4 067 163	5 836 393	2 337 800	2 582 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	274 797	161 918	0	0
Finanskostnader	12	-833 912	-814 240	-858 000	-784 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-559 115	-652 322	-858 000	-784 000
ÅRSRESULTAT		3 508 049	5 184 071	1 479 800	1 798 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 508 049	5 184 071		

BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR
ORG.NR. 950 151 315, KUNDENR. 48
BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	15 818 015	15 818 015
Tomt		4 907 690	4 907 690
Andre varige driftsmidler	14	1 664 697	205 983
Aksjer og andeler	15	12 040	12 040
Miljøbankkonto, øremerket		288 738	292 784
SUM ANLEGGSMIDLER		22 691 179	21 236 512
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		70	0
Forskuddsbetalte kostnader		12 984	13 744
Andre kortsiktige fordringer	16	59 467	56 949
Driftskonto OBOS-banken		1 468 160	608 830
Driftskonto OBOS-banken II		125 306	71 832
Skattetrekkskonto OBOS-banken		31 166	17 398
Sparekonto OBOS-banken		5 549 718	7 002 251
SUM OMLØPSMIDLER		7 246 871	7 771 004
SUM EIENDELER		29 938 050	29 007 516
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 301 * 100		30 100	30 100
Opptjent egenkapital		15 083 957	11 575 908
SUM EGENKAPITAL		15 114 057	11 606 008
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	13 370 614	15 569 119
Borettsinnskudd	18	956 100	956 100
Annen langsiktig gjeld	19	3 000	3 000
Avsetning bomiljøtiltak		269 345	283 666
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 599 059	16 811 885
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		80 463	136 642
Skyldige offentlige avgifter	20	61 827	43 811
Påløpte renter		4 274	76 445
Påløpte avdrag		0	258 347
Annen kortsiktig gjeld	21	78 371	74 377
SUM KORTSIKTIG GJELD		224 935	589 623
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 938 050	29 007 516

Pantstillelse	22	18 469 700	52 289 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2025
Styret i Borettslaget Etterstad Sør

Outi Torvinen

Tanja Susann Ihlhaug

Sigrid Jauss

Dag Erik Kyrkjebø

Inger Marie Selboe

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.

INNEKTER

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.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	13 354 884
Lokaler	497 997
Parkeringsleie	273 792
Diverse	150 444
Kapitalkostnader	143 535
Nedbetaling	116 568
Garasjeleie	35 928
Eiendomsskatt	736
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 573 884

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-15 738
Forretningslokale	-12 576
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 545 570

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	55 721
Containerleie	59 467
Rettshjelpsforsikring	49 619
Leieinntekt	52 268
Miljøfond	78 250
SUM ANDRE INNTEKTER	295 325

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-578 276
Overtid	-75 602
Påløpte feriepenger	-78 465
Arbeidsgiveravgift	-172 238
Pensjonskostnader innskudd	-12 689
AFP-pensjon	-20 680
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-690
Yrkesskadeforsikring	-1 250
Annen kostnadsgodtgjørelse	-5 320
Personalopplæring, kurs	-4 800
Arbeidsklær	-874
SUM PERSONALKOSTNADER	-950 884

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 463 100.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 751, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-44 000
OBOS Prosjekt AS	-265 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 546
Jan Bauck Arkitektkontor AS	-2 625
Fornebu Forvaltning	-9 375
G1 Takst	-15 524
SUM KONSULENTHONORAR	-357 695

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I: Aarsrud Bygg -943 486

Hovedentreprenør II: Kaarud Entreprenør -25 002

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -968 488

Drift/vedlikehold bygninger -367 889

Drift/vedlikehold VVS -140 086

Drift/vedlikehold elektro -126 028

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -384 520

Drift/vedlikehold heisanlegg -4 859

Drift/vedlikehold brannsikring -240 940

Drift/vedlikehold vaskerianlegg -59 753

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -30 000

Drift/vedlikehold søppelanlegg -38 863

Egenandel forsikring -40 000

Kostnader dugnader -824

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -2 402 248

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -4 956

Vann- og avløpsavgift -1 914 822

Feieavgift -59 024

Renovasjonsavgift -1 230 239

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -3 209 041

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 032
Container	-190 531
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 180
Verktøy og redskaper	-1 946
Driftsmateriell	-47 264
Lyspærer og sikringer	-3 594
Vakthold	-56 315
Renhold ved firmaer	-692 265
Andre fremmede tjenester	-9 623
Trykksaker	-8 366
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-10 850
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 751
Andre kontorkostnader	-31 831
Telefon, annet	-4 369
Porto	-500
Drivstoff biler, maskiner osv.	-25 174
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-152 025
Kontingenter	-9 800
Bank- og kortgebyr	-3 068
Velferdskostnader	-6 250
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 283 733

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 949
Renter av sparekonto i OBOS-banken	267 742
Andre renteinntekter	106
SUM FINANSINNTEKTER	274 797

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Husbanken	-36 889
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-9 964
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-786 785
Renter på leverandørgjeld	-274
SUM FINANSKOSTNADER	-833 912

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1951	13 144 515
Oppskrevet 1972	2 673 500
SUM BYGNINGER	15 818 015

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.237/bnr.18

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kopimaskin			
Tilgang 2003	24 800		
Avskrevet tidligere	-24 799		
			1
Plentraktor			
Tilgang 2014	237 000		
Avskrevet tidligere	-227 125		
Avskrevet i år	-9 874		
			1
Plog til traktor			
Tilgang 2003	47 509		
Avskrevet tidligere	-47 508		
			1
Sandstrøer II			
Tilgang 2003	34 613		
Avskrevet tidligere	-34 612		
			1
Sandsilo			
Tilgang 1994	48 800		
Avskrevet tidligere	-48 799		
			1
Snøfreser nr. 1			
Kostpris	118 750		
Tilgang 2004	32 699		
Avskrevet tidligere	-151 447		
			2
Snøskuffe			
Tilgang 2021	37 500		
Avskrevet tidligere	-7 500		
Avskrevet i år	-3 750		
		26 250	
Traktor			
Tilgang 2024	1 500 000		
Avskrevet i år	-12 500		
		1 487 500	
Vaskemaskin			
Tilgang 2006	130 128		
Avskrevet tidligere	-130 127		
			1
Wille 455 med utstyr			
Kostpris	788 763		
Avskrevet tidligere	-788 762		
			1

Barnevogngarasje		
Tilgang 2019	24 584	24 584
UTSTYR		
Tilgang 2023	151 625	
Avskrevet tidligere	-10 108	
Avskrevet i år	-15 163	
		126 354
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 664 697
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-41 287

NOTE: 15

AKSJER OG ANDELER

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

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

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

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt inntekt for container fra Etterstad Vest	59 467
---	--------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	59 467
---	---------------

NOTE: 17

PANT- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,66 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 1999	-24 320 000	
Nedbetalt tidligere	22 931 106	
Nedbetalt i år	1 388 894	0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2018	-9 729 642	
Nedbetalt tidligere	9 049 417	
Nedbetalt i år	680 225	0

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-7 500 000	
Nedbetalt tidligere	-6 000 000	
Nedbetalt i år	129 386	-13 370 614

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-13 370 614
------------------------------------	--------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1951	-955 000
Korrigert innskudd	-1 100
SUM BORETTSINNSKUDD	-956 100

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd: Garasjer	-3 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-3 000

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-31 166
Skyldig arbeidsgiveravgift	-30 661
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-61 827

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldige feriepenger	-78 465
Gebyrer	94
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-78 371

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	956 100
Pantelån	13 370 614
TOTALT	14 326 714

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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



Til generalforsamlingen i Borettslaget Etterstad Sør

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Etterstad Sør som består av balanse per 31. desember 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 3 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Større vedlikeholdsoppgaver - ESB

År	Tiltak	Ansvarlig
2025	To oppganger ble malt: 53a, 57a	Malersvenn
2025	Tilstandsrapport for vaskeri/ vaktmesterbygget om ENØK	PPM Prosjekt as
2025	Starte reparasjon av de øverste balkongene	Aassrud Bygg AS
2025-2024	ENØK prosjekt: Energikartlegging. Oppstart 2024, styret fikk støtte fra Enova og Oslo kommune. Egen energikartlegging for vaktmesterbygget	OBOS Prosjekt as; energikartlegging
2025	Montering av LED-lysene i loftene	Lightmakers AS
2025	Byttet stoppekraner og manometer i kjellere, og et avløpsrør i 79B	Andenæs VVS as
2025	Alle trappeoppgangene, samt vaskeriet ble bonet	Renholdsbyrået AS
2025	EL-sikkerhetskontroll og retting av avvikene alle fellesarealer og tavlerommene	Elektro Sivert as
2024-25	Radonmåling	Radonmannen as
2024	Brannslukkingsapparater til alle leiligheter	ODIN brannteknikk, Olsen&Co
2024	Tilsyn av fyringsanlegget, alt godkjent	Oslo Brann- og redningsetat
2024	Alle oppgangene ble bonet, og veggene vasket.	Renholdsbyrået AS
2024	13 Inngangspartier restaurert: Blokk 51, 55 B, 63, 65 B, 69, 71, 85 A, 87	Aarsrud Bygg AS
2024	Nedsunket asfalt reparert 79B	Østlandske asfalt as
2024	Ny markise i Butikken 61A, ny belysning ute på ytterveggen	Markisemannen, Kampen Installasjon
2024	Lekeplassen - to nye lekeapparater	KOMPAN
2023	Alle 82 skorsteiner er filmet om sommeren og feiet - sommer/høsten Enkelte reparasjoner i pipeløp	Feie- og tilsynstjenester Oslo Murmesterbedrift
2023	Boning av alle trappeoppganger	Renholdsbyrået AS
2023	Fire nye piknikbord anskaffet	byggghjemme.no
2023, 2024	14 nye sykkelstinner i oppganger, resten kom sommeren 2024	Intravelo AS. Alle blokker har nå ett sykkelstinn, støtte fra Miljøfondet
2023	Ny vifte på skorsteinspipen i 59B, fra før av vifter i 61C og 79B (2021)	Kampen Innstallasjon as

2023	Alle fellesarealer og kjellerboder med rør, ble branntettet	Firesafe as
2022	227 nye branndører på loft og i kjellere	DVS Entreprenør AS
2022	Nytt porttelefon- og nøkkelsystem	Assistent Partner as
2022	Montering av brannslukkere på loft og i kjellere	Firesafe as
2022	Nye takvinduer / utskifting av takvinduer med monteringsfeil	37 av 41 takvinduer er nå byttet.
2021	Tetting rundt alle skorsteiner på tak, samt utskifting av taksteiner som var ødelagt	Kaarud as.
2021	Vindusutskifting for 79 andelseiere	Takst & Vindue Spesialisten as
2020	Alle 82 skorsteiner ble reparert innvendig, flere ble glidestøpt	Oslo Murmesterbedift. Alle OPAK- avvik ble samtidig kontrollert og kvittert ut som ok.
2020	OPAK-kartlegging av skorsteinsløp/ ildsted, samt oppfølgingspunkter på ventilasjon	OPAK var inne i alle leiligheter og kartla avvik. Rapport ble laget pr leilighet og sendt ut.
2020	Maling av 11 trappeoppganger i blokkene: 51, 59, 61, 77, 87.	Alfa Malernestefirma AS
2020	Byttet vannfilter i 16 blokker, 4 utsatt	Smestad og Vangsøy
2019	Alle 82 skorsteinsløp ble fimet	OPAK, Feie- og tilsynstjenester
2019	Kontroll av pulverapparatene i leiligheter, og sjekk om alle har tilstrekkelig med røykvarslere	Norsk brannvern
2019	Nytt elektronisk booking/bestillingssystem på fellesvaskeriet	Betaling og start av vasketid via en nettbasert løsning, JAKO AS
2019	Rørspyling av bunnledninger	NRC Group - Gravco as
2019	Boning i alle trappeoppganger	Renholdsbyrået AS
2019 - 2018	Ventilrens i alle leiligheter	Jenssen system as, rapport pr leilighet
2018	Nye LED lys i alle oppganger, 252 stk, Nye 44 utelamper over inngangspartier, og 6 stk over garasjer	MP Elekto as, (Orion LED 10w)
2018	Nye ladeplasser for elbiler, åpning av anlegget 1.1.2019	ENSTO, MOVEEL as, Akershus Elektro as
2018	Vindusutskifting for 59 andelseiere	Dør & vindu Montasje AS
2018	Rørspyling i alle leiligheter	Gravco as
2018	Nye vinduer til butikk 61A	Dør & Vindu Montasje AS
2017	Nye automatiske strømmålere til sikringskap	ELTEL Hafslud
2017	Nye takvinduer	Gammel Nok

2016	Oppgradering av uteområder; Opprusting av adkomstveier og parkeringsplasser, ny flaggplass, kantsteiner, benker og sykkelstativer til inngangspartier, ny vegetasjon langs tre adkomstveier med lav vegetasjon og nye trær. Nytt nedgravd avfallsanlegg for papir- og restavfall	2015- 2016: Totalrammen ca 18. millioner kroner, prosjektet ble gjennomført innen tid- og kostnadsramme. Parkeringsplassene på 50-raden ble kjøp fra Oslo kommune. Blå arkitekter, Tronslien as, OBOS-prosjekt
2015	Vindusutskifting for 10 andelseiere	Vindu Entreprenøren AS
2015	Butikklokalene renoveret	
2015	Lekeplass fornyet med nye apparater og sandkasse	Lek og Trivsel as
2015	Nytt brannvarslingssystem installert - tavler i oppganger, om lag 7 leiligheter ble koblet til felles anlegg	EDA Elektro as og Schneider Elektro Norge AS
2014	Tak over balkonger i 3. et., 6 leiligheter	Høydahl's Byggprodukter
2014	Ny gressklipper til vaktmesteren	
2013	Vindusutskifting for 15 andelseiere	Vindu Entreprenøren AS
2013	Diverse rehabilitering - som - Forprosjekt uteområder, - Vurdering av avløpsrør - Flere grantrær, hagtorn og døde trær fjernet. - Nye låser til blokkenes inngangsdører, kjellerdører og loftsdører.	Tronslien as, Vrio Lås og Nøkkel AS , flere andre
2012	Vindusutskifting for 25 andelseiere	
2012 - 2013	Flere mindre partier asfaltert	
2011	Ny reguleringsplan for adkomstveier	Oslo kommune Plan- og bygningsetat
2011 - 2012	Piper på taket rehabilitert	Skorsteinstetting Schäfer AS, OPAK-prosjekt
2011	Vindusutskifting for andelseiere	Vindu Entreprenøren as
2010	Diverse rehabilitering og - Inspeksjonsrunde i regi av brannvesen. Og —>	- Lagt duk/jord på skråninger på parkeringsplasser - Nytt lekeapparat på lekeplassen
2009 - 2010	Diverse rehabilitering og det elektriske anlegg kontrollert, og punktvis forbedret og —>	- Flere kloakkrør spylt og renset, og noen byttet ut

1988 - 2009	2000 Maling av vinduer og balkongdører 2001 Nye oppgangsvinduer Nytt callingsanlegg Nye entredører til leiligheter 2002 Maling av oppgangene (lysegule) Nye postkasser Ny trapp til vaskeriet 2004 Rehabilitering av inngangspartiene 2006 Utplassering av sykkelstativer og maling av vinduer 2007 Nye vaskemaskiner og oppussing av vaskeriet og malt garasjeporter 2008 Mange beboere har skiftet vinduer i Borettslagets regi (ca. 60) 2008 Opprettet nye parkeringsplasser 2009 Utbedring enkelte uteområder	1988 Rep. av kloakkledningene 1989 Rep. av takene over inngangsdørene 1989 Utskifting av utgangsdører 1993 Nye balkonger 1993 Nye stigeledninger (el-anlegg) 1998 Nye bad - utskifting av både vann- og avløpsrør (Rør og Varme AS) 1998 Nye tak, takstein av tegl 1999 Nye søppelhus av tre 1999 Nytt kabelanlegg i regi av Etterstad Kabel TV.
-------------	---	--

Forslag til tiltak som angår både ENØK og nødvendig vedlikehold på kort og lang sikt	Alle tiltak i rapporten	Alternativ 1. Mulige anbefalte tiltak av PPM	Alternativ 2. Styrets forslag til strakstiltak	Utsatte tiltak av styret til årene 2027-2040	Når kan det være aktuelt?
Nye vinduer (kr 730 000 + moms) og porter. Dette tiltaket vil føre til en betydelig reduksjon av levert energi til bygningen. Vinduer er mer en 30 år gamle. Nye dører til vaskeriet. Luftespalter til vinduer.	kr 1 235 000	kr 1 235 000	kr 1 235 000		År 2025
Montere balansert ventilasjonsaggregat med varmegjenvinning i vaskeriet og hele 1. etasje, dette for å sikre tilstrekkelig luftskifting. Man skal bygge samtidig nye ventilasjonskanaler. DETTE er et tiltak som er anbefalt av både PPM og OBOS Prosjekt as-rapport	kr 297 000	kr 297 000	kr 297 000		År 2025
Oppvarming: Installasjon av 4 varmepumpe (luft/luft). Av alle tiltak som omhandler oppvarming gir dette tiltaket best lønnsomhet på grunn av dens investeringskostnad. Dette tiltaket krever også minst inngrep i området rundt og på bygningen. (4 = 1 vaktmesterkontor, 1 vaskeri, 1 utleiekontor, 1 verksted). Nyeste panelovnene bør beholdes.	kr 173 800	kr 173 800	kr 173 800		År 2025
Vedlikehold av fasader utvendig - utbedre fuger og sprekkeformasjoner, må gjentas hvert 30 år.	kr 1 250 000			kr 1 250 000	År 2 030
Tak over bygget, takstein av betong, takrenner osv. (950' + 150')	kr 1 100 000			kr 1 100 000	År 2040
Isolere bygningens 1. etasjes yttervegg innenfra. Utføring og isolering med 10 cm., innvendig side.	kr 432 250			kr 432 250	År 2030
Slipe og overflatebehandle gulv i vaskeriet, og utbedre skader i himlingen i garasjen	kr 300 000			kr 300 000	År 2028
Etterisolering av tak (220m2) på loftet med 30 cm blåseisolasjon (dagens standard). Eksisterende takisolasjon/matter fjernes. Årlig sparing av energi om lag 8000 kWh. PPM Prosjekt mener at OBOS tar helt feil her, det er snakk om 10% energisparing, og ikke 1%.	kr 575 000	kr 575 000		kr 575 000	Ikke avklart
Maling av trapper i ned til verkstedet, langsiktig vedlikeholdstiltak	kr 250 000			kr 250 000	År 2030
Utbedre skader og maling av vegger i garasje.	kr 250 000	kr 250 000		kr 250 000	År 2030
Behandling av betonggulv i garasje og himlinger i garasje	kr 300 000	kr 300 000		kr 300 000	Ikke avklart
Etablere bergvarme - vasse vann varmepumpe med 200 m dybe brønner, nye rør osv.	kr 968 000				Ikke aktuelt
Etablee luft-vann varmepumpe - til nye radiatorer	kr 550 000				Ikke aktuelt
Etablere desentraliserte ventilasjonspunkter / friskluftventiler med fuktstyring. i både i vaskeriet, utleielokalene og vaktmesterens kontor. Disse kan enten borres i veggene eller alternativ monteres i vinduesfelt ved å senke vindushøyden. Ventilatorne opererer som i par. Prisen her er for totalt 12 stk. (Dette er ikke nødvendig tiltak i vaskeriet hvis vi får balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning)	kr 130 900				Ikke aktuelt fordi vi heller satser på balansert ventilasjon

Forslag til tiltak som angår både ENØK og nødvendig vedlikehold på kort og lang sikt	Alle tiltak i rapporten	Alternativ 1. Mulige anbefalte tiltak av PPM	Alternativ 2. Styrets forslag til strakstiltak	Utsatte tiltak av styret til årene 2027-2040	Når kan det være aktuelt?
Skifte ut til LED-armaturer i vaskerom og verksted. LED-armaturer er energieffektive, har lang levetid og gir bedre lys enn tradisjonelle lysstoffarmaturer. (Noen få er bytta)	kr 140 250	kr 140 250		kr 140 250	År 2027
Bytte hovedstoppekran. Hovedstoppekran er trolig fra byggeår og den har passert forventet teknisk levetid. Nye rørsystemer og andre tekniske ting i bygget kan være aktuelt å skifte innen 5 år	kr 15 000	kr 15 000			Beløpet ikke avklart
Videoinspeksjon av bunnledninger. Investeringskostander er ikke avklart.	kr 10 000	kr 10 000			Beløpet er ikke avklart
Prosjektledelse		kr 300 000	kr 250 000		
SUM. (*)	kr 7 977 200	kr 3 296 050	kr 1 955 800	kr 4 597 500	Mulig sum
SUM inkludert moms 25%.	kr 9 971 500	kr 4 120 063	kr 2 444 750	kr 5 746 875	
*) Det var en liten regnefeil i rapporten, dette er riktig					
Mulig finansierungsplan					Kommentarer:
- støtte fra Oslo kommune til vinduer		kr 150 000	kr 150 000		Kan være noe mer
- støtte fra ENOVA undersøkes		kr 0	kr 0		Kan være kanskje kr 300 000kr
- ta fra sparekonto		kr 1 950 000	kr 2 300 000		
- ta opp nytt lån - avhengig av hvor mye ENOVA støtten er		kr 2 000 000	kr 0		
SUM		kr 4 100 000	kr 2 450 000		

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25

Selskapsnummer: 48 Selskapsnavn: BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR

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
E-post: oef@obos.no

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

Vedtekter

for Borettslaget Etterstad Sør org nr 950 151 315

vedtatt på ordinær generalforsamling den 26. april 2006.

Siste endring vedtatt på ordinær generalforsamling den 20. mai 2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Etterstad Sør er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-3 Sammenslåing av andelsleiligheter

(1) Andelseiere av 1- eller 3- romsleiligheter kan slå sammen to tilstøtende andeler

(2) Ved ønske om sammenslåing skal beboer sende en henvendelse til styret om at dette skal utføres, og får dermed midlertidig dispensasjon fra regelen i §2-1 (2) om at ingen kan ha eierandel i mer enn én andel.

(3) Andelseieren som ønsker sammenslåingen besørger og bekoster å omsøke tiltaket til kommunen ihht. reglene i Plan- og bygningsloven.

(4) Når tiltaket godkjennes hos kommunen, skal andelseieren sende skriftlig søknad til styret med kopi av godkjennelsen fra kommunen. Styret skal behandle søknaden innen rimelig tid.

(5) Andelseieren besørger og bekoster gjennomføringen av tiltaket ihht. kommunens og styrets godkjenning. Andelseieren er ansvarlig for skader som oppstår på borettslagets bygningsmasse i forbindelse med gjennomføringen av tiltaket.

(6) Etter at tiltaket er gjennomført og ferdigstilt besørger styret opprettelse av nytt og sletting av gammelt andelsnummer.

(7) Sammenslåingen skal være gjennomført senest 6 måneder etter styrets godkjenning.

(8) Alle kostnader knyttet til sammenslåingen dekkes av andelseier.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(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.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseier skal informere styret om at leiligheten brukes til AirBnb/kortids-utleie. Nøkkelpokser skal ikke brukes.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenn, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Se vedlegg til husordensregler «retningslinjer for installasjon av varmepumper». Endring av disse er innenfor styrets mandat og er ikke å anses som endring av borettslagets vedtekter eller husordensregler.

(3) Andelseier kan ikke bygge om sin leilighet hvis dette medfører nedtaking av original bærevegg uten å ha søkt og fått godkjenning fra styret og Plan- og bygningsetaten før prosess starter. Andelseier kan ikke bygge om sin leilighet på en slik måte at det er behov for å endre ventilasjon og ventilasjonssystem. Dette gjelder for endringer av innvendige ventilasjonskanaler kjøkken/bad/wc, men også innbygging av ventiler på yttervegg. Mekaniske vifter er ikke tillatt. Kullfilter på kjøkkenet skal ikke kobles til ventilasjonskanal. Flytting av kjøkkenet skal godkjennes av styret. Se vedlegg til vedtektene «Retningslinjer for oppussing». Endring av disse retningslinjer er innenfor styrets mandat og er ikke å anses som endring av borettslagets vedtekter.

(4) Andelseiere skal ved bytte av vinduer anskaffe vinduer med luftespalte for å sikre tilstrekkelig tilførsel av luft, disse luftespaltene skal være åpne året rundt. Vinduene skal følge vedtatte standarder som er beskrevet på nettsiden vår. Dører på bad/wc skal ha luftespalte som beskrevet på nettsiden vår.

(5) Peisovn/ildsted - søknadsplikt: Ved installasjon av nytt ildsted er det eiers ansvar å melde fra til kommunen. Styret skal ha kopi av varsel til kommunen. Styret skal varsle før prosessen/arbeidet igangsettes, og når det er ferdigstilt. Det må varsles både

ved bytte, nyinnsettelse og fjerning av ildsted. Denne ska inneholde beskrivelse av hva som er tenkt gjort, ved bytte/nyinnsettelse må typ installasjon du skal ha med merkenavn og nr. oppgis. Styret kan gi avslag på å installere ildsted ut fra branntekniske forhold, samt pålegge fyringsforbud til eventuelle forhold er utbedret. Styret kan ved behov foreta varslet og avtalt befarings.

Etter utført arbeid skal firma/fagpersonen utforme en beskrivelse av hva som er gjort. Denne rapporten skal oversendes styret. Om det blir avdekket at denne prosessen ikke er fulgt ved bytte/fjerning av peisovn/ildsted, og det krever istandsetting av pipeløp/skorstein vil den enkelte andelseier bli økonomisk ansvarlig for utbedringen. Borettslaget vil uavhengig av hvilken andelseier som ikke har fulgt prosedyren ansvarliggjøre nåværende andelseier.

(6) Innvendig mur på skorsteinsløp skal ikke tildekkes med ulovlig materiale. Dette er det ikke adgang til jf. forskrift om brannforebygging. Andelseier kan av borettslaget bli pålagt å fjerne slik tildekking med krav om frist for utbedring. Det er heller ikke anledning å fjerne puss slik at teglsteinen blir synlig på skorsteinsløpet. Hva som er tillatt og ikke finner du på vår nettside.

(7) En andelseier kan med styrets godkjenning male innvendig på veranda. Gjeldene vedtatte fargekode skal følges, samt blokkens vedtatte farge på gelender. Teglsteinsvegg skal IKKE males, da dette er fasade.

(8) Ved reparasjoner eller vedlikehold på bygningsmassen som medfører at utedel og rørføringer av varmepumper må demonteres, må andelseier selv bekoste evt. demontering samt remontering av disse.

5. Vedlikehold

5-1 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, sikringsskap 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 karmen.

(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.

(4) Andelseier i leilighet hvor det er bygd tak over balkong er ansvarlig for nødvendig vedlikehold og utskifting av dette.

(5) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(9) 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.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Felleskostnader for eventuelt sammenslåtte andeler/leiligheter er summen av felleskostnader for de to opprinnelige andeler/leiligheter. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Retningslinjer for oppussing i Etterstad Sør Borettslag

2.4.2025 Styret

1. Innledning

Denne veiledningen er utarbeidet av styret, og det er retningsgivende for alle andelseiere/beboere. I tillegg er det viktig at du setter seg inn både i borettslagets vedtekter og husordensregler - som blant annet slår fast at du har alt ansvar for vedlikehold i din leilighet. Dette dokumentet samler relevant informasjon og gir noen praktiske råd når du pusser opp. Fagfolk skal benyttes til alt av rør- og elektrikerarbeid.

Veiledning her er basert på endringer i borettslagsloven fra 2005-2009 når man generelt avklarte mer om ansvarsforholdene og plikter mellom andelseier og borettslaget. Endringer førte til at du står relativt fritt til å selv å utføre modernisering av leiligheten, men styret i borettslaget kan likevel gi retningslinjer som skal følges.

Husk også at du er ansvarlig dersom det skulle oppstå skader som følge av de arbeider du gjennomfører i egen bolig. Du er bare fri for ansvar dersom skaden skyldes et forhold utenfor din kontroll. Dersom du har benyttet profesjonell bistand av tredjemann, er du bare fri for ansvar dersom også den profesjonelle tredjemann får medhold i at skaden skyldes forhold utenfor deres kontroll.

Den klare hovedregelen ifølge borettslagsloven er at andelseieren har både plikten og ansvaret knyttet til vedlikeholdet av det som befinner seg inne i andelen. Det vil si at det er borettslaget som har plikt/ansvar for installasjonene inne i bygningskroppen og ut/frem til de enkelte andelene, og andelseierne har plikt/ansvar fra og med skillet mellom bygningskroppen videre «innover» i andelen. For badrom, eksempelvis, hviler altså plikten/ansvaret hos andelseieren for røropplegget som ligger i vegg/gulv inne på badet og ut til der hvor rørene «festes» på borettslagets felles røropplegg. Herfra og utover er det borettslaget som har vedlikeholdsplikten- og ansvaret.

Videre har borettslagsloven regler om at andelseierne ikke kan foreta seg noe inne i andelen som vil «forstyrre»/skade borettslagets felles rør- eller el.-installasjoner. I loven heter det at «Andelseigaren skal halde bustaden i forsvarleg stand», jfr. § 5-12. §5-11 første ledd presiserer at andelseieren ikke kan utføre endringer som er til urimelig ulempe for andre andelseiere.

Vi i Etterstad Sør Borettslag har fire ulike «type» **bygninger**: A, B, C og D, totalt 20 blokker:

- Type A: 59, 69, 79, 85, 87 og 89
- Type B: 51, 53, 61, 63, 71, og 73
- Type C: 57, 67, 77 og 83
- Type D: 55, 65, 75 og 81.

Leilighetene i blokk «type A og B» har opprinnelig egne wc og badrom, mens disse er én enhet i type C og D. Den vedlagte tegningen er bare en skisse. Noen leiligheter har for eks. et vindu i stuen på gavleveggen og dette vises ikke i tegningen.

2. Golv, vinduer og dører

Innvendige dører, flater og golvbelegg er andelseierens ansvar. Dersom du fjerner eksisterende golv må du bruke støydempende underlag under nytt golv.

Dersom du ønsker å bytte vindu/balkongdør utenfor organisert samlebestilling fra styret, kontakt styret for informasjon om type vindu, eller se under Temaer på Vibbo. Bytting av vinduer, balkongdører og inngangsdører bekostes av andelseieren - selv om dette skulle organiseres som felles bestilling. Fagfolk må benyttes og dokumentasjon på arbeid skal sendes styret. Når du bestiller nye vinduer vær oppmerksom på at du stiller gode krav til isolering av vinduer. Vi har erfart at det i mange tilfeller ikke er stilt et krav om vindsperre eller krav om tilstrekkelig med isolasjon/tetning/skum rundt vinduer. I tillegg skal vinduene ha luftespalte, og spalten bør holdes åpen året rundt.

Inngangsdørene til leilighetene i borettslaget er fra 1998, og de er lydisolerende. Styret har ikke planer om å bytte til nye dører/eller organisere en ny felles bestilling av nye dører. Hvis du har problemer med låsen til døra, ta kontakt med låsesmed. Borettslaget dekker ikke bytting av lås. Hvis du er usikker, ta kontakt med styret.

Vedlikehold av alle vinduer og balkongdører utvendig er borettslagets ansvar.

3. Vegger og tak

Det er vanlig at veggen for eks mellom stuen og kjøkken er bærende bare i den øverste tykke delen, og derfor kan veggen under fjernes trygt. Veggen må så rives på forsvarlig måte, og rivingen skal ikke føre til utgifter for naboer eller borettslaget. Dette er det mange har som gjort allerede i blokkene «C» og «D»: 55, 57, 65, 67, 75, 77, 81 og 83.

Skal du rive ned flere andre vegger, krever styret at en fagperson har undersøkt veggen for å sjekke at det ikke er en *bærevegg*, eller om det er rør og strøm der. Styret har tilgjengelig gamle tegninger fra 1949 som viser hvor bæreveggene er, de kan sendes digitalt. Papirkopier kan også studeres hos vaktmesteren. Riving av bærevegg krever godkjenning av både styret og Plan- og bygningsetaten. En bærevegg kan ikke rives uten at manglende bæring erstattes.

Ventilasjonsluker i vegg skal ikke tettes, og de skal til enhver tid stå åpne for å sikre en god naturlig ventilasjon. Sjekk tilstanden på ventilen, og installer etter behov en ny stålnetting (20cm*20cm) ytterst i ventilen. Den hindrer at fugler ikke lager reir, eller bier / flagermus kommer inn. Nettingen får du hos vaktmesteren.

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

Andelseieren har ansvar for vedlikehold av taket i sin leilighet. Etterisolering av tak vil ikke ha bygningsmessige konsekvenser. Dersom du oppdager sprekker i taket inne

i leiligheten kan det bety at pussen er i ferd å slippe, og kan falle ned. Du bør kontakte en håndverker snarest for å sjekke om pussen er i ferd med å dette ned, evtnt banke i taket for å sjekke om det er hulrom der. Er det hulrom må noe gjøres med taket snarest: ta vekk pussen, pusse på nytt, evtnt sparkle, og male.

4. Sikringsskap og ledninger

Andelseier hos oss eier det elektriske anlegget i boligen inkludert sikringsskap, og skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriften. Andelseieren er også ansvarlig for at de ikke bruker eller kobler elektrisk utstyr til anlegget slik at det kan skade liv eller eiendom.

Andelseier er også ansvarlig for at det kun benyttes håndverkere/virksomheter som er registrert i DSBs (Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap) sentrale register over virksomheter (elvirksomhetsregisteret.dsb.no). Bare slike virksomheter kan utføre og vedlikeholde elektriske anlegg.

Det elektriske anlegget og sikringsskapene ble oppgradert for mange år siden i regi av borettslaget, men de er ikke ulovlige så lenge eier ikke har gjort endringer på egen hånd. Fagfolk kan bytte vern (tidligere: sikringer) med jordfeilautomater. Dette vil gjøre det elektriske anlegget i boligen noe tryggere.

Husk også at andelseierens ansvar er å sikre at alt av ledningsnett, stikkontakter, brytere og panelovner fungerer som de skal. Styret deler ut til beboere en gang pr år en liste for egenkontroll av elsikkerhet som en del av HMS-arbeid.

5. Kjøkken

5.1 Generelt om oppussing av kjøkkenet

Mekaniske vifter er **ikke** tillatt på kjøkkenet, kun kullfiltervifte. Kullfiltervifte skal ikke kobles til ventil på yttervegg. Viften skal heller ikke kobles til ventilasjonssjakt inne - fordi dette kan medføre at matosen trenger seg inn i andre leiligheter i oppgangen. Felles ventilasjonssjakt i bygningskroppen er borettslagets fellesareal, og skal være tilgjengelig til vedlikehold/rensing.

Du kan bytte kjøkkeninnredning, men pass på at du ikke dekker til ventilen ut mot frisk luft på ytterveggen og/eller mot sjakt inne i kjøkkenet.

Bruk godkjente håndverkere til arbeid med rør- og elektriske installasjoner.

Godkjente våtromsbedrifter finner du for eks her:

<https://ffv.no/godkjente-vatromsbedrifter/finn-godkjent-vatromsbedrift/>

Godkjente elektrikere finner du her:

<https://elvirksomhetsregisteret.dsb.no/>

Mer informasjon om krav som stilles finner du på nettsidene til Direktoratet for byggkvalitets, DiBK.

Merk at dersom det oppstår en skade er det mange forsikringsselskap som krever dokumentasjon knyttet til hvilken entreprenør som er benyttet i vurderingen av om skaden er forsikringsmessig dekket eller ikke.

Du har alt ansvar for vedlikehold av vannrør, kran, skap/benker, oppvaskmaskin og varmtvannsbereder, og vår forsikring dekker ikke noe reparasjonsarbeid her. Det er veldig viktig at du til enhver tid har en velfungerende varmtvannsbereder. Berederen bør ikke være mer enn 15-20 år gammel - eller den aldersgrensen produsenten har gitt. Når du bytter din gamle varmtvannsbereder til en ny varmtvannsbereder, anbefaler vi sterkt at du også bestiller en lekkasjesikring med en sensorkabel. Denne kabelen stenger vannet automatisk når et uhell er ute.

Hvis du flytter varmtvannsberederen til et annet rom, eller i et skap i gangen, kommer kravet om nyinstallasjon inn automatisk. Dette betyr at det er myndighetskrav om lekkasjesikring etter Byggteknisk forskrift (TEK10/TEK17).

Styret anbefaler at du installerer en komfyrvakt. Komfyrvakten består av en sensor og en strømbryter, som enten er plassert bak komfyren eller i sikringsskapet. Hvis sensoren oppdager fare for brann, utløser den en alarm. Om ingen reagerer på denne, gir sensoren beskjed til en bryter om å kutte strømmen til komfyren. Dersom det legges opp til ny kurs til komfyr, er det krav om installasjon av komfyrvakt.

5.2. Flytting av kjøkken - om dokumentasjon, krav til rør, ventilasjon og lydisolering

5.2.1 Krav til dokumentasjon

1. All endring av røropplegg og ventilasjonsanlegg **krever søknad** til styret. Styrets godkjenning må foreligge **før** arbeidet igangsettes. Send detaljert beskrivelse inkludert tegninger til styret, og vent på tilbakemelding før arbeidet starter. Dette fordi det er viktig for oss som borettslag å ha oversikt over hvilke endringer som gjøres i bygningsmassen.
2. Nye sammenkoblinger av rør skal ha luker for inspeksjon
3. Arbeidet skal gjøres av autoriserte fagfolk (elektro, rør, VVS), og all dokumentasjon skal kunne følge leiligheten - også ved videre salg. Be også om at de lagrer inn all dokumentasjon i din egen «boligmappa.no».
4. Etter at arbeid er utført må følgende dokumentasjon sendes styret, og det arkiveres pr leilighet.
 - A. For elektro: Kopi av samsvarserklæring.
 - B. For arbeid utført av autorisert rørlegger: Kopi av samsvarserklæring og kopi av detaljert faktura
 - C. Bilder av de mest sentrale endringer

5.2.2. Krav til vannrør og grenrør

Det er teknisk sett mest uproblematisk å flytte kjøkken til et annet sted i leiligheten når dette nye stedet er lokalisert vegg i vegg mot badet, som har alle nødvendige rør. Da kobler man rørene fra det nye kjøkkenet gjennom veggen til eksisterende avløpsrør/hovedstammen/grenrør til badet. Da skal det ikke være behov for å gjøre inngrep i golv, men dette må avklares.

Hvis kjøkken derimot flyttes slik at det **ikke** er vegg i vegg til eksisterende rør- og avløpssystem vil dette kreve en større ombygging av anlegget. Da skal vanntilførsel/avløp/grenrør bygges helt om, og føres for eks. under golv, bygges under et forhøyet golv eller via vegger. Det er ikke anledning til å utføre rørgjennomføring ut av leiligheten. Den nye valgte løsningen skal fortsatt uansett gjøre inspeksjoner mulig, og skal ikke øke fare for uønskede hendelser.

Hvis uønskede vannskader oppstår, blir andelseieren selv ansvarlig for alle reparasjonskostnader, se borettslagsloven §5-13.

Det tillates **ikke** installasjon av vannpumpe, og dette gjør at rørføring av avfallsvann via taket under en ny himling ikke er tillat. Pumpe medfører uønsket støy og matfett kan være umulig å fjerne fra rørene.

5.2.3 Krav til ventilasjon.

Hvis man flytter kjøkkenet skal man ta hensyn til at våre blokker har naturlig oppdriftsventilasjon, og det nye kjøkkenet vil ikke lenger tilfredsstille krav til utluft gjennom ventilasjonssjakt. Flytting av kjøkken skjer derfor på andelseierens eget ansvar. Flytting kan føre til mer fuktighetsproblemer, og dårligere inneklima - ofte kommer erstatningsluft til det nye kjøkkenet bare via luftelukan inne i vinduet. Ombygging burde i prinsippet sikre at kjøkken fortsatt har avtrekk, og dette er dessverre komplisert i våre blokker.

Det er ikke lov å dekke over den eksisterende ventilen i det «gamle kjøkken» som i en ny situasjon kan ha blitt et soverom.

5.2.4 Krav til lydisolasjon

En endret rominndeling kan medføre mer støy for naboen over, under og ved siden av - derfor skal for eks en ny mulig kjøkkenvegg etterisolerers i tilfelle den er lokalisert mot naboileilighetens soverom. Det skal benyttes 23*48mm lekter som er nærmest optimalt for å begrense lyd. Skapdører skal være montert med soft close hengsler. Hvis kjøkkenviften er mot naboens soverom, skal man i tillegg bruke vibrasjonsdempende gummiklosser.

Hvis kjøkkenet flyttes slik at det er soverom under og over den nye plasseringen, skal det på golv og tak legges isolerende plater. Dersom dette ikke etterfølges, vil styret kunne kreve at arbeidet rettes opp/ gjøres om. For øvrig vises det til kravene til lydisolasjon i Byggeteknisk forskrift (TEK17) § 13-16 med veiledning.

6. Bad

Andelseier skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Andelseier skal også vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Husk at du har alt av ansvar for kraner, servant, vannklosett og rør i badet. Sørg for kontinuerlig tilsyn på situasjonen i din egen leilighet.

Skal du totalrenovere badet ditt viser styret til Byggeteknisk forskrift (TEK17) § 13-15 med veiledning. Det betyr at en sertifisert entreprenør må legge membran, rør og utføre det elektriske arbeidet. Det er videre viktig at alt arbeid kan dokumenteres. Godkjente våtromsbedrifter finner du for eks her:

Styret skal varsles om renovering før arbeidet settes i gang.

Veggen mellom separat wc og bad kan fjernes, den er ikke bærende. Dette gjelder i 11 blokker hos oss, i typene A og B. Mekanisk vifte på bad er **ikke** tillatt!

Hovedsluk skal ikke flyttes fordi det kan medføre skader i tak hos naboen under, eller i kjellerboden - men det kan etableres hjelpesluk som går til eksisterende hovedsluk. Det laveste punktet på badegulvet vil naturlig være der det kommer ned mest vann, dvs. i dusjen, og sluket kan der godt være et hjelpesluk. Ta kontakt med styret ved spørsmål eller uklarheter.

En viktig ting er plassering av rør i badene i bygg blokkene type A: 59, 69, 79, 85, 87 og 89. Vi har fått meldinger om frosne rør der. Vår forsikring dekker ikke slike ting - fordi i noen tilfeller er rør plassert feil i ytterveggen - helt ulovlig.

7. Balkong

Det er tillatt å legge nytt dekke på balkongen, men det er viktig at sluk på balkonggolvet ikke tettes til. Styret anbefaler ikke å legge tregulv, da det kan kan medføre ansamling av organisk materiale osv under dette. Konsekvensen kan være fuktighetsskade på betonggulvet, og videre vannlekkasjer til naboer. Har du et eksisterende tregulv, kreves det minst en inspeksjonsluke over sluket og at det jevnlig spyles/rengjøres under tregulvet.

Om du ønsker å male øverste kant på rekkverket kan du gjøre dette så lenge du bruker riktig farge for din blokk. Kontakt vaktmester så får du utlevert riktig maling.

- Blåfarge = Bengalack, 90 blank, farge NCS 6030r70b
- Gulfarge = Bengalack, 90 blank, farge NCS 1050y20r
- Grønnfarge = Bengalack, 90 blank, farge NCS 7030b30g

Beboerne kan for egen regning montere sidevinduer. Se info om leverandører på nettsiden/Vibbo. Markisen kan du også skifte. Markiseduken skal være stripe og ha samme farge/være stripe som for resten av din blokk (gul, blå, grønn). Beboeren står fritt til å velge markiseleverandør. Det er ikke mulig å ha markiser i toppetasjer hvor det er installert glasstak.

Du kan ikke male teglsteinsveggen, da dette er fasadeendring - se vedtekter § 4-3 (7), og kan skade teglsteinen.

Dersom noen på eget initiativ ønsker å friske opp hvitfargen på innsiden av balkongrammen i metall, kan de kjøpe inn egen maling. Husk å undersøke med fargeforhandleren at malingen er beregnet for metalloverflater. Bruk følgende fargekoder:

- Hvitfarge bomull = NCS S0502-Y
- Hvitfarge egghvit = NCS 0502-Y

Samme fargekodene skal brukes også hvis du maler verandataket. Vedtektenes §4-3 (7) sier at andelseier kan med styrets godkjenning male innvendig på veranda.

8. Ildsted

Planlegger du å bytte eller fjerne ildsted må du bruke den detaljerte veiledningen som er i våre vedtekter §4-3 Bygningsmessige arbeider punkt (5).

I sin helhet er det gjengitt her:

«Peisovn/ildsted - søknadsplikt: *Ved installasjon av nytt ildsted er det eiers ansvar å melde fra til kommunen. Styret skal ha kopi av varsel til kommunen. Styret skal varsles før prosessen/arbeidet igangsettes, og når det er ferdigstilt. Det må varsles både ved bytte, innsettelse og fjerning av ildsted. Denne skal inneholde beskrivelse av hva som er tenkt gjort, ved bytte/nyinnsettelse må type installasjon du skal ha med merkenavn og nr. oppgis. Styret kan gi avslag på å installere ildsted ut fra branntekniske forhold, samt pålegge fyringsforbud til eventuelle forhold er utbedret. Styret kan ved behov foreta varslet og avtalt befarung.*

Etter utført arbeid skal firma/fagperson utforme en beskrivelse av hva som er gjort. Denne rapporten skal oversendes styret. Om det blir avdekket at denne prosessen ikke er fulgt ved bytte/fjerning av peisovn/ildsted, og det krever istandsetting av pipeløp/skorstein vil den enkelte andelseier blir økonomisk ansvarlig for utbedringen. Borettslaget vil uavhengig av hvilken andelseier som ikke har fulgt prosedyren ansvarliggjøre nåværende andelseier."

Vedtektenes § 4-3 (6) sier videre at innvendig mur på skorsteinsløp ikke skal tildekkes med ulovlig materiale. Med **ulovlig** materiale menes bl.a. glassfibervev, gipsplater/bygningsplater eller små fliser som er festet sammen med en netting som underlag. Du kan derimot bruke tynn papirtapet som har ubetydelig strekkstyrke og som vil vise sprekker, eller bare male tynt på murpuss. I tillegg kan du bruke små enkeltstående fliser.

Alle fire sidene av skorsteinsløpet må være synlige for å inspisere sprekker. Dette betyr at du ikke kan ha møbler plassert tett inntil skorsteinen. Bilder, knagger, hyller eller lignende kan dessverre heller ikke settes opp direkte på skorsteinens fire sider da det er brannfarlig. Det er heller ikke anledning å fjerne puss slik at teglsteinen blir synlig på skorsteinsløpet.

9. Varmepumper

Se egne retningslinjer om installasjon om varmepumper i Etterstad Sør Borettslag - vedtatt av styret våren 2024. De finner du i Vibbo og under husordensregler i Vibbo.

Vennligst følg disse regler når oppussing pågår:

1. Dersom du har mye byggemateriale/søppel å kvitte deg med anbefaler vi sterkt å bruke iSEKK eller lignende. Sekken skal plasseres minst 5 meter fra vegg i henhold til krav fra brannvesenet, og skal hentes så snart de er fulle/ferdig utfylt. Tømming er viktig å avtale med leverandøren. Dette angår HMS, og leverandøren er forpliktet til å forholde seg til HMS regler.
2. Det skal ikke lagres ting i oppganger under oppussingen, f.eks. nye materialer eller søppel, i henhold til HMS - krav om frie rømningsveier.
3. Støv/møkk i trapper/fellesarealer må vaskes/bekostes av eier underveis og rett etter at oppussingen er ferdig.
4. Informasjon til naboer skal gis, enten ved eget varsel i postkassene til alle i blokka, eller ved datert skriv på oppslagstavla, også i nabo-oppgangen. Husk å informer om lengde/tidsplanen, samt når de mest støyende arbeider skal foregå.
5. Hoveddør skal holdes lukket i hele oppussingsperioden.
6. Eventuelt avbrudd av strøm og/eller vann må varsles i god tid til alle som blir berørt.
7. Sørg for at de som gjør jobben er klar over hvilke regler som skal følges i ESB.
8. Arbeidet må ellers følge krav om ro slik det er beskrevet i Husordensreglene, se under Temaer på Vibbo.
9. Ta hensyn til naboene. Husk at noen jobber skift og



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



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 69B
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 viderefremidlet 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