

aktiv.

Etterstadsletta 89B, 0660 OSLO

**Pen 3-roms endeleilighet med
solrik sydvestvendt balkong**



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 5 690 000,-
Fellesgjeld: Kr 40 030,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 5 739 826,-
Felleskostn.: Kr 4 077,-
Selger: Katja Ma Bratseth
Lillian Fjellet Inderdal

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1951
BRA-i/BRA Total 68/81 kvm
Tomtstr.: 42337 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 237, bnr. 18
Andelsnr.: 3
Oppdragsnr.: 1009260034

Pen 3-roms endeleilighet med solrik sydvestvendt balkong

Velkommen til denne flotte 3-roms endeleiligheten på Etterstad!
Beliggende i et barnevennlig område med omkranset av store
grøntarealer, men allikevel supersentral med kort vei buss/T-bane og
bysentrum.

Kort om boligen:

- *3-roms endeleilighet
- *Sydvestvendt balkong med flotte solforhold
- *En av området beste beliggenheter innerst i blindvei og omkranset av grøntområder
- *Delikat oppusset badedrom fra 2017
- *Romslig pent kjøkken med spise plass
- *Ny peisovn fra 2017
- *Arealeffektiv planløsning
- *Kabel-TV og internett inkludert
- *Kort gangavstand til buss, T-bane og tog
- *Meget populært og sentrumsnær beliggenhet
- *Borettslag med flotte uteområder som ble rehabilitert i 2015/2016,
- *Barnevennlige omgivelser



Innhold

| | |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Tilstandsrapport | 60 |
| Egenerklæring | 80 |
| Energiattest | 86 |
| Nabolagsprofil | 95 |
| Andre vedlegg | 98 |
| Budskjema | 170 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 68 kvm

BRA - e: 13 kvm

BRA totalt: 81 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 68 kvm Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

BRA-e: 8 kvm 2 boder.

99. etasje

BRA-e: 5 kvm Bod.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

8 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighet

Takhøyde i stue er målt til 2,56 m.

Balkong på ca. 8 m².

Leiligheten disponerer loftsbod med gulvareal på ca. 11 m². Kun 5 m² er måleverdig grunnet skråtak med lav takhøyde mot yttervegg.

Leiligheten disponerer 2 boder på hhv. 2 og 6,1 m² i underetasje. Bodene er merket med nr. 26 og er fremvist av eier.

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

Areal utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

42337 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellestomt med store grøntarealer med beplantning og asfalterte stikkveien med parkeringsplasser.

Beliggenhet

Leiligheten har en av Etterstads beste beliggenheter innerst i blindvei, grensende til store grøntområder og med selve "sletta" liggende foran leiligheten. Her er det et hyggelig bomiljø med særdeles barnevennlige omgivelser. Området har godt med lekeplasser og sittegrupper med tilliggende 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 underetasjen med fin utsikt over nærområdet og de store grøntområdene. Dette er en gjennomgående endeleilighet 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 400 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. Ekebergslletta og Valle Hovin har store idrettsanlegg bl.a. nyåpnede Vålerenga kultur- og idrettspark. Bydelen har også et stort antall ballbinger for fotballinteresserte.

Parker

Nesten uansett hvor i bydelen du befinner deg, ligger det en grønn og frodig park. Nærmest er selve Etterstadsletta med store flotte grøntområder og aktivitetspark og Etterstadløkka med de muligheter som vil komme her. Du har også Svartdalsparken, som befinner seg i nærheten. Ut over dette finnes alt fra enorme gressletter på Ekeberg, til historiske Middelalderparken og solbading ved Vålerenga kirke. På

Kroloftet ved Alnaelva finner du Oslo badestampforenings flotte nye badstue med garderobe, dusj og kaldvannskulp. Her kan du skue utover elva og urskogen i Svartdalen. Ønsker du et reelt bad, så kan du gå en tur ned til byens hippe sjøbad på Sørenga. Dette er bare noen av tilbudene som gjør bydelen til en av de grønneste i Oslo.

Konserter

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 89b som ligger på venstre hånd innerst i en blindvei. Alternativt ta 37-bussen til stoppested Helsfyr som er 400 meters gange. Adkomst til boligen via felles oppgang.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Etterstad barnehage

Etterstadjordet barnehage

Dumpa Kanvas barnehage

Skolekrets

Brynseng skole (1-7 klasse)

Fyrstikkalléen skole (8-10 klasse)

Offentlig kommunikasjon

Helsfyr busstopp på Etterstad - 400 meter

Helsfyr (T-bane, buss og flybuss) - 700 Meter

Bryn (Tog) - 1400 Meter

Bygningssakkyndig

Torgeir Lien;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en lavblokk oppført i 1951, som strekker seg over tre etasjer i tillegg til loft og underetasje/kjeller.

Grunn og fundamenter består av en grunnmur og bærende konstruksjoner i mur og betong, med et støpt kjellergulv. Under leiligheten er det en krypkjeller under et betongdekke.

Grunnmuren er utført i betong.

Dreneringen antas å være fra byggeåret.

Bygningens yttervegger er forblendet med spekkmurt teglstein.

Takkonstruksjonen er et valmet tak i tre, tekket med takstein. Yttertaket ble omtekket i 1998.

Etasjeskilleren mot grunn består av et betongdekke over krypkjelleren.

Vinduene har 2-lags isolerglass fra 2007, og balkongdøren er en 2-fløyet dør med 2-lags isolerglass. Entrédøren er i brannklasse B30 og lydklasse 35 db.

Leiligheten har en sydvestvendt balkong med et dekke av betong og en bærekonstruksjon med rekkverk i stål. Gulvet er kledd med trykkimpregnerte terrassebord. Blokkene fikk nye balkonger i 1993.

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.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Balkongdør

Avvik: Eldre slitt balkongdør. Eldre balkongdører har dårligere isoleringsevne enn de som er produsert iht. dagens forskriftskrav. Risiko for punktering/skader er større på eldre isolerglass.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det ble registrert malingsavflassing i betonggulv i overgang mot vegg samt dårlig innfesting på flere gulvbord.

- Overflater - 2

Avvik: Eldre stedvis slitt parkett.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Kryp Kjeller

Avvik: På befaringen ble det ikke registrert fuktsperre mot grunn, noe som øker faren for damp fra grunnen.

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1:50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfellet er det ikke tilstrekkelig fall, og noe motfall mot bygningen flere steder.

Det er ikke synlig fuktsikring (knotteplast/grunnmursplate) mot grunnmur utvendig.

Disse forholdene gir økt risiko for fuktinntrengning i grunnmuren. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

- Innvendige dører

Avvik: Slark i noen dørvidere. Noen av dørbladene tetter ujevnt mot karm. Dørblad til stue og soverom ser ut til å være montert i eksisterende karmen i ettertid.

- Våtrom - Underetasje > bad. - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Våtrom - Underetasje > bad. - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det ble registrert avvik i fug i overgang gulv vegg ved at det stedvis mangler silikonfug, stedvis er dårlig vedheft på silikonfug og det stedvis er lagt sementbasert (ikke elastisk) fugemasse. Det skal benyttes elastisk fugemasse fordi fugemassen skal ta opp bevegelser i konstruksjonen forårsaket av temperaturendringer og fukt, men også for å ta opp eventuelle bevegelser i bygget.

- Våtrom - Underetasje > bad. - Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig ventilasjon via ventil på yttervegg. Ved stor fuktproduksjon vil denne type ventilasjon ofte ikke være effektivt nok mht. å fjerne fuktig luft.

- Kjøkken - Underetasje > kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Slitt kjøkkeninnredning med flere sår, merker og svelling i overflater.

- Kjøkken - Underetasje > kjøkken - Avtrekk

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2017.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Stiv Rør Servicetjenester AS, 2017

Beskrivelse: Badet ble pusset opp og utvidet noe mot hovedsoverom i 2017 i regi av tidligere eiere. Nytt røropplegg i forbindelse med oppgradering av bad i 2017. Rør i rør-system med fordelerskap plassert i vegg over toalett med avrenning/drenering ført ut i rør ut av kasse under servantskap, samt nytt hovedsluk. 200 l varmtvannsbereder fra 2017 er plassert i kjøkkenskap. Badekar med termostatbatteri og dusj - både hånddusj og regnfallsdusj.

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

Ja

Beskrivelse: Nytt hovedsluk i 2017.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2024

Beskrivelse: Lufta i kjellerbodene opplevdes noe fuktig en kort periode i oktober 2024. Dette løste seg raskt når alle ventiler ble åpnet.

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

Ja

Firmanavn: Oslo Murmesterbedrift, 2024

Beskrivelse: Alle 88 skorsteiner eller pipeløp i borettslaget ble kontrollert og rehabilitert i årene 2020-2021. Tre oppganger har fått installert mekanisk vifte på taket på

pipeløpet, disse er 59B, 79B og 61C. Alle pipene ble kontrollfilmet og feiet i 2023. Flere mindre feil ble rettet opp høsten 2023. Oslo kommunes tilsyn i regi av Brann- og redningsetaten ble gjennomført i september 2024, og fyringsanlegget ble godkjent.

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

Ja

Firmanavn: Oslo Murmesterbedrift, 2021

Beskrivelse: Rehabilitering av alle pipeløp i borettslaget i 2020-2021. Det ble i forbindelse med dette byttet til nytt røykrør fra ovn til pipeløp. Alle pipene ble kontrollfilmet og feiet i 2023. Brann- og redningsetaten gjennomførte tilsyn og godkjente fyringsanlegget i 2024. Pipeløpet ble sist feiet i 2026.

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

Ja

Firmanavn: Romerike Elektro, 2025

Beskrivelse: Byttet dimmebryter på hovedsoverom.

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

Ja

Beskrivelse: Utbygging ved Etterstad videregående skole. Arbeidene startet i 2019, planer om nytt bygg. Saksnummer /06798 - Plansak. Saken er fremdeles under behandling.

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

Ja

Firmanavn: Radoninspektøren AS, 2025

Beskrivelse: Radon ble målt i perioden desember 2024 til mars 2025, med resultater på over 100 Bq/m³. Det ble i fjor installert radonbrønner, vifter og rørsystem i alle kjellere. Ny måling har foregått vinteren 2025-2026, resultatene viste verdier mellom 20 og 36 Bq/m³.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

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

Innhold

Underetasje:

BRA-i 68 kvm: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

BRA-e 8 kvm: 2 boder.

TBA 8 kvm: Terrasse og balkongareal

Loft:

BRA-e 5 kvm: Bod.

Standard

Kjøkken:

IKEA kjøkkeninnredning fra 2007 med profilerte hvite fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum med avrenningsfelt, ettgreps blandebatteri, benkebelysning under overskap og fliser over kjøkkenbenken. Det er integrert stekeovn og keramisk topp, og det er opplegg for oppvaskmaskin. Komfyrvakt og lekkasjedeteksjon er montert. Avtrekk er via en kullfilterventilator og en avtrekksventil i himlingen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad:

Badet ble oppusset i 2017 og har fliser på vegger og gulv, samt malt himling med innfelte LED-downlights med dimmer. Badet er utstyrt med veggmontert toalett med innebygd sisterne, servant med servantskap, veggskap, speil og belysning. Videre er det en håndklevvarmer, badekar med dusjvegg i herdet glass og et dusjgarnityr med hånddusj og regnfallsdusj. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon er via ventil i yttervegg og åpningsbart vindu, med tilluft via spalte ved dørterskel.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett fra 2017 i stue og hovedsoverom. Det er parkett i entré, kjøkken og det minste soverommet.

Vegger: Hovedsakelig malte overflater. Det er brystningspanel på hovedsoverom.

Vegger i stue og entré ble malt i 2026, og øvrige veggoverflater ble malt i 2025.

Himling: Malte himlinger. Himlingen i stuen ble malt i 2026.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannledninger på bad er et rør-i-rør opplegg med fordelerskap i vegg over toalett. Røropplegget på badet er fra 2017. På kjøkkenet er det vannrør i plast og kobber. Stoppekraner for oppgangen er lokalisert i felles sykkelbod.

- Avløpsrør: Interne og synlige avløpsrør er av plast.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Friskluft tilføres via spalteventiler i vinduer i stue, kjøkken og begge soverom, samt en veggventil på hovedsoverommet.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2017 er plassert i et kjøkkenskap.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Vegger i stue og entré er malt i 2026.
- Stuehimling er malt i 2026.

2025:

- Øvrige veggoverflater ble malt i 2025.
- Byttet dimmebryter på hovedsoverom.

2021:

- Rehabilitering av alle pipeløp i borettslaget i 2020-2021. Det ble i forbindelse med dette byttet til nytt røykrør fra oven til pipeløp.

2017:

- Dovre peisovn fra 2017 i stue.
- Parkett fra 2017 i stue og hovedsoverom.
- skyvedørgarderobe (fra 2017) på hovedsoverom.
- Gulvvarme fra 2017 i stue.
- Baderommet ble oppusset i 2017.
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2017, plassert i kjøkkenskap.

2007:

- Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2007.
- IKEA kjøkkeninnredning fra 2007.

2001:

- isolerglassene på balkongdøren ble skiftet i 2001.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2025:

- To oppganger ble malt: 53a, 57a
- Tilstandsrapport for vaskeri/ vaktmesterbygget om ENØK
- Starte reparasjon av de øverste balkongene
- Montering av LED-lysene i loftene
- Byttet stoppekraner og manometer i kjellere, og et avløpsrør i 79B
- Alle trappeoppgangene, samt vaskeriet ble bonet

- EL-sikkerhetskontroll og retting av avvikene alle fellesarealer og tavlerommene
- installert radonbrønner, vifter og rørsystem i alle kjellere.
- Radonmåling

2024:

- ENØK prosjekt: Energikartlegging. Oppstart 2024, styret fikk støtte fra Enova og Oslo kommune. Egen energikartlegging for vaktmesterbygget
- Brannslukkingsapparater til alle leiligheter
- Tilsyn av fyringsanlegget, alt godkjent
- Alle oppgangene ble bonet, og veggene vasket.
- 13 Inngangspartier restaurert: Blokk 51, 55 B, 63, 65 B, 69, 71, 85 A, 87
- Nedsunket asfalt reparert 79B
- Ny markise i Butikken 61A, ny belysning ute på ytterveggen
- Lekeplassen - to nye lekeapparater
- 14 nye sykkelstinner i oppganger, resten kom sommeren 2024

2023:

- Alle 82 skorsteiner er filmet om sommeren og feiet - sommer/høsten Enkelte reparasjoner i pipeløp
- Boning av alle trappeoppganger
- Fire nye piknikbord anskaffet
- Ny vifte på skorsteinspipen i 59B, fra før av vifter i 61C og 79B (2021)
- Alle fellesarealer og kjellerboder med rør, ble branntettet

2022:

- 227 nye branndører på loft og i kjellere
- Nytt porttelefon- og nøkkelsystem
- Montering av brannslukkere på loft og i kjellere
- Nye takvinduer / utskiftning av takvinduer med monteringsfeil 37 av 41 takvinduer er nå byttet.

2021:

- Tetting rundt alle skorsteiner på tak, samt utskiftning av taksteiner som var ødelagt
- Vindusutskifting for 79 andelseiere

2020:

- Alle 82 skorsteiner ble reparert innvendig, flere ble glidestøpt
- OPAK-kartlegging av skorsteinsløp/ ildsted, samt oppfølgingspunkter på ventilasjon
- Maling av 11 trappeoppganger i blokkene: 51, 59, 61, 77, 87.
- Byttet vannfilter i 16 blokker, 4 utsatt

2019:

- Alle 82 skorsteinsløp ble fimet
- Kontroll av pulverapparatene i leiligheter, og sjekk om alle har tilstrekkelig med

røykvarslere

- Nytt elektronisk booking/bestillingssystem på fellesvaskeriet
- Rørspyling av bunnledninger
- Boning i alle trappeoppganger
- Ventilrens i alle leiligheter

2018:

- Nye LED lys i alle oppganger, 252 stk, Nye 44 utelamper over inngangspartier, og 6 stk over garasjer
- Nye ladeplasser for elbiler, åpning av anlegget 1.1.2019
- Vindusutskifting for 59 andelseiere
- Rørspyling i alle leiligheter
- Nye vinduer til butikk 61A

2017:

- Nye automatiske strømmålere til sikringsskap
- Nye takvinduer

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:

- Vindusutskifting for 10 andelseiere
- Butikklokalene renoveret
- Lekeplass fornyet med nye apparater og sandkasse
- Nytt brannvarslingssystem installert - tavler i oppganger, om lag 7 leiligheter ble koblet til felles anlegg

2014:

- Tak over balkonger i 3. et., 6 leiligheter
- Ny gressklipper til vaktmesteren

2013:

- Vindusutskifting for 15 andelseiere
- Diverse rehabilitering - som Forprosjekt uteområder, Vurdering av avløpsrør, Flere grantrær, hagtorn og døde trær fjernet. Nye låser til blokkenes inngangsdører, kjellerdører og loftsdører.
- Flere mindre partier asfaltert

2012:

- Vindusutskifting for 25 andelseiere

- Piper på taket rehabilitert

2011:

- Ny reguleringsplan for adkomstveier
- Vindusutskifting for andelseiere

2010:

- Diverse rehabilitering og - Inspeksjonsrunde i regi av brannvesen.
- Diverse rehabilitering og det elektriske anlegg kontrollert, og punktvis forbedret

2009:

- Utbedring enkelte uteområder

2008:

- Mange beboere har skiftet vinduer i Borettslagets regi (ca. 60)
- Opprettet nye parkeringsplasser

2007:

- Nye vaskemaskiner og oppussing av vaskeriet og malt garasjeporter

2006:

- Utplassering av sykkelstativer og maling av vinduer

2004:

- Rehabilitering av inngangspartiene

2002:

- Maling av oppgangene (lysegule)
- Nye postkasser
- Ny trapp til vaskeriet

2001:

- Nye oppgangsvinduer
- Nytt callingsanlegg
- Nye entredører til leiligheter

2000:

- Maling av vinduer og balkongdører

1999:

- Nye søppelhus av tre
- Nytt kabelanlegg i regi av Etterstad Kabel TV.

1998:

- Nye bad - utskifting av både vann- og avløpsrør (Rør og Varme AS)
- Nye tak, takstein av tegl

1993:

- Nye balkonger
- Nye stigeledninger (el-anlegg)

1989:

- Rep. av takene over inngangsdørene
- Utskifting av utgangsdører

1988:

- Rep. av kloakkledningene

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 EKTU.

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) - ruterens 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 lade plasser for el-biler. Laget leier også ut tre plasser 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 og Polisenummer

Gjensidige Forsikring Asa, polisenummer 93105000

Radonmåling

Det ble i 2025 installert radonbrønner, vifter og rørsystem i alle kjellere. Måling har foregått vinteren 2025-2026, resultatene viste verdier mellom 20 og 36 Bq/m³.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med panelovner på kjøkken og det minste soverommet, gulvvarme i stue og varmekabler på bad.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 5 690 000

Omkostninger kjøper

5 690 000 (Prisantydning)

40 029 (Andel av fellesgjeld)

5 730 030 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 739 826 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 748 726 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 751 526 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i månedlige felleskostnader.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 492 569 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 970 276 for år 2024

Andre utgifter

Innmelding i OBOS kr 500,-

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 077

Andel Fellesgjeld

Kr 40 030

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

28.04.2026

Andel fellesformue

Kr 26 769

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Etterstad Sør Borettslaget

Organisasjonsnummer

950151315

Andelsnummer

3

Om borettslaget

Borettslaget Etterstad Sør ligger i Oslo kommune og består av 301 andelsleiligheter. Borettslaget har også næringslokaler, inkludert en butikk i 61A, og det er referert til forretningslokale i regnskapet. Selskapets organisasjonsnummer er 950 151 315, og forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslagets hjemmeside er www.etterstadsor.no.

Vaktmester Jan Langerud ivaretar den daglige driften og det løpende vedlikeholdet. Det har vært utført service og vedlikehold på vaskemaskiner og tørketromler i fellesvaskeriet. Styret har også lånt ut flere barnevogngarasjer.

Vedtatte saker:

- Generalforsamlingen gir sin samtykke til styret om å bruke 2 500 000 kr sparemidler til ENØK-tiltak i vaskeri/vaktmesterbygget. Samtidig bør det søkes om tilskuddsmidler fra både Oslo kommune og Enova.
- Leiligheten skal ikke brukes slik at det fører til sjenanse for andre. Det skal være ro mellom kl. 23.00 og 07.00 alle hverdager, fra 23.00 - 08.00 på lørdager, og 21.00 - 08.00 på søndager, helligdager og høytidsdager. Hamring, boring, saging, sang- og musikkøvelser samt støyende aktiviteter, er ikke tillatt etter kl. 21.00, eller på søndager, helligdager og høytidsdager.
- § 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.
- 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, varmpumper mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Se vedlegg til husordensregler «retningslinjer for installasjon av varmpumper». Endring av disse er innenfor styrets mandat og er ikke å anses som endring av borettslagets vedtekter eller husordensregler.
- 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.

Pågående saker:

- 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.
- Gamle lysrør på loftene blir byttet om til LED-lysene i løpet av mai/juni -25.
- Styret har etablert en ny digital vedlikeholdsmodul i Styrerommet for å lettere ha oversikt over gamle og planlagte nye vedlikeholdsprosjekter.
- 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.
- 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.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 98207890294, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 28-04-2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 249

Saldo per 28-04-2026: kr 12044724.00

Andel av saldo: kr 40029.97

(siste termin 30-01-2047)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

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

felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. Meldefristen fastsettes av OBOS. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (1 798 800,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (3 508 049,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Generalforsamlingen gir sin samtykke til styret om å bruke 2,5 mill kr sparemidler til ENØK-tiltak i vaskeri/vaktmesterbygget.

Styret har vedtatt 5% økning av felleskostnadene fra og med januar 2026.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Styret gis fullmakt til å utrede mulighetene for, og kostnadene med etterisolering av blokkenes fasader, kjeller og loft. Prosjektforslag legges fram for generalforsamling 2025.

Prosjekter som ikke er budsjettert, som el-sikkerhets-installasjon i tavlerommene, reparasjon av balkonger, og etterisolering, kan medføre kostnader i 2025.

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

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.

(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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 237, bruksnummer 18 i Oslo kommune. Andelsnr. 3 i Etterstad Sør Borettslaget med orgnr. 950151315

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/237/18:

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

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

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

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

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

26.04.2018 - Dokumentnr: 701271 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettighetshaver: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

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

Bestemmelse om adkomstrett for vedlikehold

16.03.1948 - Dokumentnr: 403195 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:237 Bnr:2

07.01.1988 - Dokumentnr: 1234 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:237 Bnr:47

06.04.2018 - Dokumentnr: 616830 - Arealoverføring

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

Vederlag: NOK 1 205 000

Omsetningstype: Fritt salg

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" 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).

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.

Ferdigattest for nye balkonger foreligger ferdigattestert fra 3. mars 1993

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Atkomstvei (regulert til bebyggelse og anlegg: - boligbebyggelse) skal være ubebygde og benyttes til private atkomstveier med parkeringsplasser.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

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

påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Eiendommen omfattes av flere planer. Den følger reguleringsplan S-4590 (Etterstadsletta 51 - 89) som regulerer til boligbebyggelse. Deler av eiendommen omfattes også av S-1852 som regulerer til byggeområde for boliger, samt S-3421 som regulerer til jernbane i tunnel under eiendommen.. 15.06.2011

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

Eiendommen ligger i hensynssone H190_1 (Andre sikringssoner) i henhold til kommuneplanen. Reguleringsplan S-3421 for Gardemobanen, som går i tunnel under eiendommen, pålegger

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

Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. 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.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler 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. 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.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. 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.

Ansvarlig megler

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

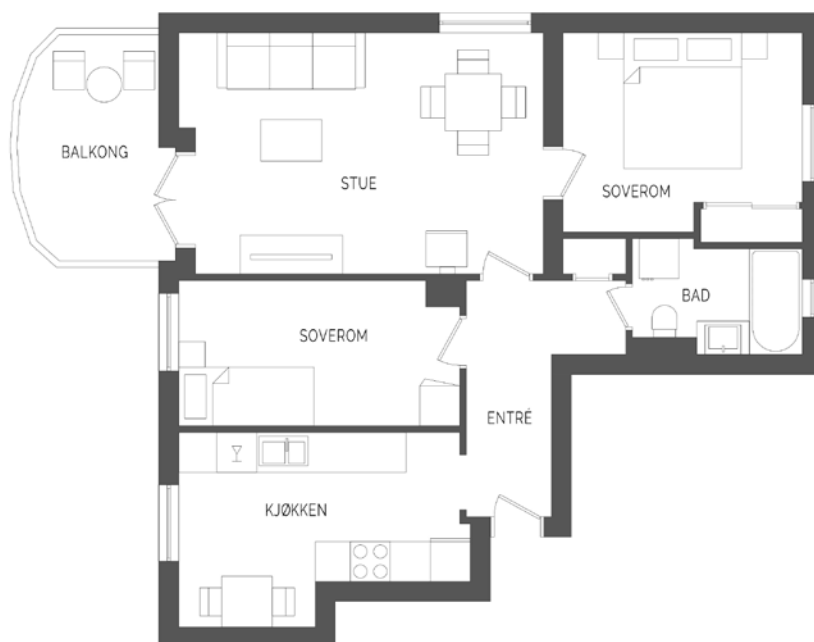
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

03.05.2026

Plantegning



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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

Stuen



Velkommen til visning i Etterstadsletta 89B !



Leiligheten har en romslig stue med god plass til sofagruppe og spisebord



Stuen har varme tretoner med moderne og lekre fargeinnslag, som gir rommet karakter og personlighet. Det er god plass til oppbevaring og mediemøbler.



En trivelig og funksjonell stue som egner seg perfekt til både avslapning i hverdagen og hyggelige sammenkomster.

Ny Dovre peisovn fra 2017 som gir ekstra varme og hygge på kalde dager.





Her kan man trekke seg tilbake med en bok eller nyte rolige kvelder.



Store, doble balkongdører som gir en flott overgang mellom stue og uteplass, og slipper inn rikelig med naturlig lys. Dørene åpner rommet opp og skaper en luftig og romslig følelse, samtidig som de gir enkel adkomst til balkongen.

Balkong



Flott sydvestvendt balkong med flotte solforhold.



Her kan du nyte late ettermiddager i solen.

Utsikt



Balkongen har flott beliggenhet mot grøntarealene og et vakkert kirsebærtre i full blomst, som tilfører både farge og liv til omgivelsene om våren.



Utsikten fra balkongen oppleves som fri og åpen, med gode solforhold og sesongmessige variasjoner som gir et levende og vakkert utebilde året rundt.

Kjøkken



Romslig kjøkken med lys IKEA innredning fra 2007.



Kjøkkenet har godt med skaplass og benplass.



Kjøkkenet har hvite profilerte hvite fronter. Benkeplate i laminat. Oppvaskum og ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Det er fliser over kjøkkenbenk.



Kjøkkenet har en flott spiseplass med plass til bord og stoler.



Fra spiseplassen på kjøkkenet kan du også nyte utsikten til de flotte grøntområdene rett utenfor vinduet.

Soverom I



Lyst og innbydende soverom med en rolig og harmonisk atmosfære. Rommet har en god størrelse med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement, samtidig som det oppleves luftig og funksjonelt.



De lyse overflatene og de varme innslagene i interiøret skaper en lun og avslappende stemning.

Soverom II



Soverom II er også av god størrelse og passer til soverom, gjesterom eller kontor.



Soverom II har også originalt plassbygd garderobeskap.

Baderom



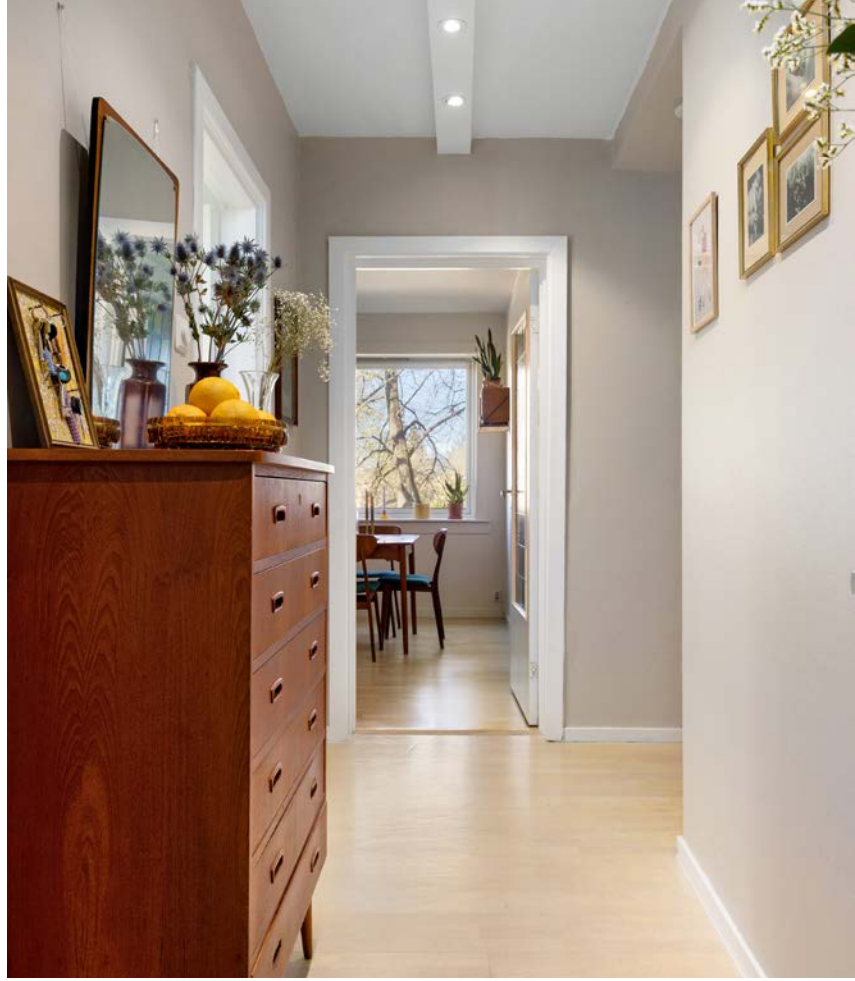
Flislagt og delikat baderom renoveret i 2017, med et moderne og tidløst uttrykk. Badet fremstår som funksjonelt og godt utnyttet, med gjennomgående lyse flater som gir en ren og behagelig atmosfære.



Baderommet har forøvrig vegghengt klosett. Det opplegg for vaskemaskin.

Gang

Leiligheten har en fin og romslig entré/gang



Utenfor døren



«Noe av det vi har satt aller mest pris på ved å bo her, er den lille kjøkkenhagen vår rett utenfor vinduet. Vi startet prosjektet da vi flyttet inn i 2017 med å plante ut jordbærene våre, og siden har det bare vokst.



Hyggelig inngangsparti med sykkelparkering

Området



De flotte grøntarealer rett utenfor døren har godt med lekeplasser, ballbaner m.m.



Parsellhagen ligger mellom blokkene på Etterstad. Plenen ble pløyd opp og lagt ut til parsellhager i 1982 ved et samarbeidsprosjekt mellom OBOS, Friluftsetaten, Velforeningen og landskapsarkitekt Bjarne Aasen.



For den turinteresserte så kan turstien langs Alnaelva anbefales.



Langs Alnaelva, finner du Kruttverket, en unik møteplass i en gammel industribygning med sjel og karakter. Oslo Badstuforening på Kroloftet har blitt en viktig del av Oslos urbane friluftsliv, tilbyr vedfyrte badstuer.

Vedlegg

Tilstandsrapport

🏠 Leilighet

📍 Etterstadsletta 89B , 0660 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 237, bnr. 18

Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 03.05.2026

Oppdragsnr.: 15431-1675

Eiendomsverdi ref nr: FT7189

Autorisert foretak: Torgeir Lien

Sertifisert Takstingeniør: Torgeir Lien



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

Rapportansvarlig



Torgeir Lien

post@torgeirlien.no

928 33 330

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms andelsleilighet beliggende i underetasje i lavblokk oppført i 1951 på Etterstad. Endeleilighet som består av entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad. Stue med utgang til sydvestvendt balkong på ca. 8 m². Leiligheten disponerer loftsbod og 2 boder i underetasje.

Leilighet - Byggeår: 1951

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2007. 2-fløyet balkongdør med 2-lags isolerglass. Det opplyses i tidligere salgsoppgave at isolerglassene på balkongdøren ble skiftet i 2001. Entrédør fra Swedoor i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med sikkerhetslås.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Dovre peisovn fra 2017 i stue. Varmebestandig gulvplate i glass. Blyglassdør mellom entré og stue. Original glatt malt dør til det minste soverommet. Nyere glatte hvite dører til bad og hovedsoverom. Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Parkett fra 2017 i stue og hovedsoverom. Eldre parkett i øvrige rom. Malte veggoverflater. Brystningspanel på hovedsoverom. Vegger i stue og entré er malt i 2026. Øvrige veggoverflater ble malt i 2025. Malte himlinger. Stuehimling er malt i 2026. Andre opplysninger: Dørtelefon med portåpner. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler. Originalt plassbygd garderobeskap i entré og på det minste soverommet. Garderobeskap og skyvedørsgarderobe (fra 2017) på hovedsoverom. Panelovn på kjøkken og på det minste soverommet. Gulvvarme fra 2017 i stue. Downlights med dimmer i entré.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet ble oppusset i 2017. Fliser på gulv og vegger. Malt himling med innfelte LED-downlights med dimmer. Varmekabler som styres med digital termostat montert på vegg ved dør. Sluk med klemring for membran. Veggmontert toalett i hvit porselen med to-trinns vannspyling og innebygd susterne. Det er dreneringshull i innkassing for synliggjøring av ev. lekkasjevann fra sisternen. Servant med servantbatteri. Servantskap og veggskap. Speil og belysning over servant. Håndklevarmer. Opplegg for vaskemaskin. Badekar med dusjvegg i herdet glass. Veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr med hånddusj og hodedusj/regnfallsdusj. Veggventil i yttervegg. Tilluft via spalte ved dørterskel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA kjøkkeninnredning fra 2007, med profilerte hvite fronter. Benkeplate i laminat. Oppvaskkum (1 ½ kum) med avrenningsfelt og ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Fliser over kjøkkenbenk. Opplegg for oppvaskmaskin. Integrert stekeovn og keramisk topp. Det er montert komfyrvakt i tilknytning til keramisk topp og lekkasjedeteksjon i tilknytning til vanninstallasjoner på kjøkken. Kullfilterventilator basert på omluft over kokesonen. I tillegg er det avtrekksventil (naturlig avtrekk) i kjøkkenhimling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger på bad er rør-i-rør opplegg. Fordelerskap med stoppekraner er plassert i vegg over toalett. Nytt røropplegg på bad i forbindelse med baderomsrehabiliteringen i 2017. Vannrør i plast og kobber på kjøkken. Interne og synlige avløpsrør av plast. Naturlig

ventilasjon. Friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer i stue, kjøkken og begge soverom. Veggventil på yttervegg i skap på hovedsoverom. Varmtvannsbereider på ca. 200 liter fra 2017, plassert i kjøkkenskap. Sikringskap med 40A hovedsikringer. Sikringskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs og 8 stk. 15A kurser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

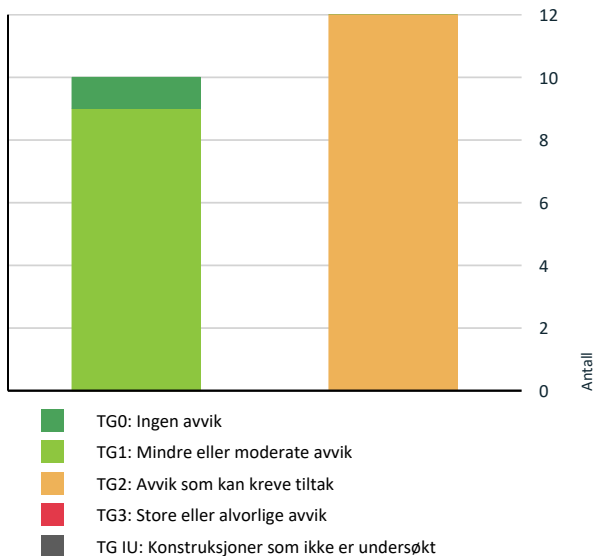
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje > kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > bad. > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > bad. > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > bad. > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et borettslag og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vinduer, dører og balkong som disponeres av leiligheten. I tillegg er krypkjeller under leiligheten vurdert. Eier opplyser på forespørsel at det ikke er problemer med tekniske installasjoner eller funksjoner i boligen og at det ikke er noen skjulte skader eller unormal slitasje, bortsett fra det som er beskrevet i denne rapporten. Alle opplysninger er kontrollert av eier i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1951

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2007.

Normal elde, slitasje og klimapåvirkning. Vindusglass er hele, og det ble ikke observert eller opplyst om punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll av åpne- og lukkemekanismer på vinduer. Ingen unormale avvik registrert.

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

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entrédør fra Swedoor i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med sikkerhetslås.

Bruksslitasje inkl. noen sår/merker. For øvrig har døren normalt god standard og funksjon.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

2-fløyet balkongdør med 2-lags isolerglass.

Det opplyses i tidligere salgsoppgave at isolerglassene ble skiftet i 2001.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre slitt balkongdør. Eldre balkongdører har dårligere isoleringsevne enn de som er produsert iht. dagens forskriftskrav. Risiko for punktering/skader er større på eldre isolerglass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold, overflatebehandling og fremtidig utskiftning må påregnes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på ca. 8 m². Balkongdekke i betong. Bærekonstruksjon og rekkverk i stål. Plateledd rekkverk. Glasskjerm (mot vind og innsyn) i øvre del av sidefelt. Gulv med trykkimpregnerte terrassebord som er beiset.

Terrassebord er ikke demontert på befaringen og tilstand på betongdekke er ikke kontrollert av takstmannen, da det krever inngrep i konstruksjonen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen.

Årstall: 1993

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert malingsavflassing i betonggulv i overgang mot vegg samt dårlig innfesting på flere gulvbord.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Konstruksjonen trenger vedlikehold.

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom:

Gulv: Parkett fra 2017 i stue og hovedsoverom.

Vegger: Malte overflater. Brystningspanel på hovedsoverom. Vegger i stue og entré er malt i 2026. Øvrige veggoverflater ble malt i 2025.

Himlinger: Malte himlinger. Stuehimling er malt i 2026.

Normal slitasje og noen ujevnheter m.m. i overflater.

Normal slitasje og forhold som kan utbedres ved helt enkle midler (f.eks. maling og noe sparkling m.m.), gir normalt ikke TG 2. Det bemerkes at ikke alle møbler, tepper og gjenstander er flyttet på under befaringen. Eier opplyser på forespørsel at det ikke er noen skjulte skader eller unormal slitasje.

1 TG 2 Overflater - 2

Beskrivelse

Parkett i entré, kjøkken og det minste soverommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre stedvis slitt parkett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 16 mm innenfor 2 meter på hovedsoverom og 13 mm innenfor 2 meter i stue. Det er målt høydeforskjell på 16 mm gjennom hele rommet på hovedsoverom og 16 mm gjennom hele rommet i stue. Høydeforskjell i intervallet 10-20 mm innenfor en avstand på 2 meter og høydeforskjell i etasjeskille på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet gir TG 2. Totalt avvik måles ved minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Dovre peisovn i stue. Varmebestandig gulvplate i glass. Det opplyses i tidligere salgsoppgaver at peisovn var ny i 2017.

Eier opplyser følgende i egenerklæringen: "Rehabilitering av alle pipeløp i borettslaget i 2020-2021. Det ble i forbindelse med dette byttet til nytt røykrør fra oven til pipeløp. Alle pipene ble kontrollfilmet og feiet i 2023. Brann- og redningsetaten gjennomførte tilsyn og godkjente fyringsanlegget i 2024. Pipeløpet ble sist feiet i 2026."

1 TG 2 Krypkkjeller

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Under leiligheten er det krypkjeller under betongdekke. Det bemerkes at krypkjeller er en risikokonstruksjon mht. kondens og fukt. Krypkjeller har adkomst via luke i gulv i felles sykkelrom. Noe varierende høyde og hindringer som gjør det vanskelig å sjekke hele rommet/konstruksjonen. Det er ikke tilgang eller begrenset tilgang til deler av krypkjelleren. Ved området rundt gulvluken ble det ikke registrert tegn på fuktskader. Øvrig del av krypkjelleren er kun besiktiget visuelt der det var mulig. Grunnmur i betong. På boligens utside ble det registrert at det er to veggventiler fra arealet under leiligheten. Dreneringen antas å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringen ble det ikke registrert fuktsperre mot grunn, noe som øker faren for damp fra grunnen.

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1:50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfellet er det ikke tilstrekkelig fall, og noe motfall mot bygningen flere steder.

Det er ikke synlig fuktsikring (knotteplast/grunnmursplate) mot grunnmur utvendig. Disse forholdene gir økt risiko for fuktinntrengning i grunnmuren. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av krypkjeller, grunnmur, drenering m.m. er borettslagets ansvar og borettslaget bør derfor holde konstruksjonen under oppsikt.



Krypkjeller

📍 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Blyglassdør mellom entré og stue. Original glatt malt dør til det minste soverommet. Nyere glatte hvite dører til bad og hovedsoverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slark i noen dørridere. Noen av dørbladene tetter ujevnt mot karm. Dørblad til stue og soverom ser ut til å være montert i eksisterende karmen i ettertid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene behøver vedlikehold.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD.

Generell

Beskrivelse

Badet ble oppusset vinteren/våren 2017.

Bortsett fra noen bilder av membran er det ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider. Foruten visuell besiktigelse har undertegnede derfor ikke kjennskap til oppbyggingen av badets konstruksjon. Det er ikke mulig å kontrollere den håndverksmessige utførelsen på skjulte detaljer uten risiko for å ødelegge membranen og tettinger rundt gjennomføringer. Det forutsettes at bruk av komponenter og tettinger er utført iht. regelverket på rehabiliteringstidspunktet. Levetiden på bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Gulvsluk må rengjøres regelmessig. Dette punktet er ment som informasjon og er ikke et vurderingspunkt i rapporten. Det er derfor ikke satt tilstandsgrad.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD.

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Malt himling med innfelte LED-downlights med dimmer.
Det ble registrert noen ujevnheter i flisoverflater og fuger.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løøsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vinduet i dusjsonen bør beskyttes med en dusjgardin eller lignende.

UNDERETASJE > BAD.

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Bad ble rehabilitert vinter/vår i 2017. Det er derfor lagt til grunn at TEK10 var gjeldende vedrørende fallforhold på gulvet. Veiledningen til TEK10 sier at tilstrekkelig fall på gulv vil være 1:50 i en avstand minimum 0,8 m ut fra sluket, eller 1:100 på hele gulvet. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant sluk.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved dørterskel. Gulvet er sjekket med krysslaser. Høydeforskjell mellom overkant slukrist og topp flis ved dør er målt til 10 mm. Høydeforskjell mellom overkant slukrist og topp flis i en avstand på 0,8 m fra sluk er målt til 5 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble registrert avvik i fug i overgang gulv vegg ved at det stedvis mangler silikonfug, stedvis er dårlig vedheft på silikonfug og det stedvis er lagt sementbasert (ikke elastisk) fugemasse. Det skal benyttes elastisk fugemasse fordi fugemassen skal ta opp bevegelser i konstruksjonen forårsaket av temperaturendringer og fukt, men også for å ta opp eventuelle bevegelser i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Konstruksjonen vedrørende fallforhold fungerer i en normal brukssituasjon. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å hindre at det går tett. Ved fremtidig oppussing/rehabilitering av bad må det etableres fall til sluk iht. gjeldende krav.

Fuger bør utbedres.

UNDERETASJE > BAD.

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk med klemring for membran. Membran/slukmansjett er synlig ved klemring i sluk. For øvrig lot det seg ikke konstatere hvordan membran er anlagt da det krever inngrep i konstruksjonen. Membran og sluk vurderes blant annet i forhold til alder. Mindre enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.



Sluk

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD.

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert toalett i hvit porselen med to-trinns vannspyling og innebygd sistene. Det er dreneringshull i innkassing for synliggjøring av ev. lekkasjevann fra sisternen. Servant med servantbatteri. Servantskap og veggskap. Speil og belysning over servant. Håndklevarmer. Opplegg for vaskemaskin. Badekar med dusjvegg i herdet glass. Veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr med hånddusj og hodedusj/regnfallsdusj. Normal slitasjegrاد på sanitærutstyr og innredning.

UNDERETASJE > BAD.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon på bad er kun via ventil i yttervegg samt åpningsbart vindu. Tilluft via spalte ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig ventilasjon via ventil på yttervegg. Ved stor fuktproduksjon vil denne type ventilasjon ofte ikke være effektivt nok mht. å fjerne fuktig luft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utilstrekkelig utskifting av luft kan føre til kondens, muggsopp og dårlig inn klima.

Eier opplyser at borettslaget har bestemmelser som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Tiltak for å lukke avviket kan derfor ikke gjennomføres.

UNDERETASJE > BAD.

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt i nedre del av soveromsvegg, på baksiden av dusjonen. Hullet er tettet med dekklokk, som enkelt kan demonteres ved fremtidig fuktkontroll.



KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning fra 2007, med profilerte hvite fronter. Benkeplate i laminat. Oppvaskkum (1 ½ kum) med avrenningsfelt og ettgrens blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Fliser over kjøkkenbenk. Opplegg for oppvaskmaskin. Integreert stekeovn og keramisk topp. Det er montert komfyrvakt i tilknytning til keramisk topp og lekkasjedeteksjon i tilknytning til vanninstallasjoner på kjøkken.

Tilstandsrapport

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitt kjøkkeninnredning med flere sår, merker og svelling i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand. Lokal utbedring/utskifting bør påregnes på sikt.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfilterventilator basert på omluft over kokesonen. I tillegg er det avtrekksventil (naturlig avtrekk) i kjøkkenhimling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når boligen kun har kullfilterventilator basert på omluft, og ikke mekanisk/forsert avtrekk over kokesonen er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

Eier opplyser at borettslaget har bestemmelser som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet og at luken til ventilasjonssjakten på kjøkkenet skal være åpen. Tiltak for å lukke avviket kan derfor ikke gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger på bad er rør-i-rør opplegg. Fordelerskap med stoppekraner for bad er plassert i vegg over toalett. Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk). Nytt røropplegg på bad i forbindelse med baderomsrehabiliteringen i 2017. Vannrør i plast og kobber på kjøkken. Eier opplyser at stoppekraner for hele oppgangen er lokalisert i felles sykkelbod som ligger vegg-i-vegg med leiligheten. Disse er ikke testet på befaringen. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Alder, lekkasje, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til fortettinger, lekkasje eller brudd ble ikke observert eller opplyst om på befaringen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen. Anlegget har ennå ikke nådd halvparten av forventet levetid. For fullverdig kontroll av vann- og avløpsrør så må dette eventuelt utføres av en autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør av plast.

Rørføringer og avløpsrørens tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i konstruksjonen. Alder, lekkasje, foretting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til forettinger, lekkasje eller brudd ble ikke observert eller opplyst om på befaringdagen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen. Anlegget har ennå ikke nådd halvparten av forventet levetid. Med bakgrunn i ovenstående gis avløpsrør TG 1.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Dette var en vanlig ventilasjonsløsning på oppføringstidspunktet. Friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer i stue, kjøkken og begge soverom. Veggventil på yttervegg i skap på hovedsoverom. TG1 med bakgrunn i at rommene har tilluft via spalteventiler/veggventil.

Ventilasjonsløsningen i leiligheten er enklere enn det som benyttes i nyere boliger i dag. Balansert ventilasjon gir en høyere og mer energieffektiv luftutveksling.

Det bemerkes at ventilasjon på bad og avtrekk fra kokesonen på kjøkken er vurdert under henholdsvis "ventilasjon" og "avtrekk" under disse bygningsdelene.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter fra 2017, plassert i kjøkkenskap.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med 40A hovedsikringer.

Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten.

Fordelingskurser med jordfeilautomater.

Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs og 8 stk. 15A kurser.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent.

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

Ukjent

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

Ja

Det fremgår av tidligere salgsoppgaver at sikringsskap ble oppgradert i 2014.

Det er kun fremlagt én samsvarserklæring. Denne er fra fra Romerike Elektro AS og er datert 05.08.2025. Arbeidsbeskrivelse: Det var flimring i lys på soverom så vi byttet ut den gamle dimmeren som var der med en ny.

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

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja

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

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



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Rekkverkshøyde er 0,94 m. Dagens krav til rekkverkshøyde er 1,0 m. Tidligere forskriftskrav var 0,90 m.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

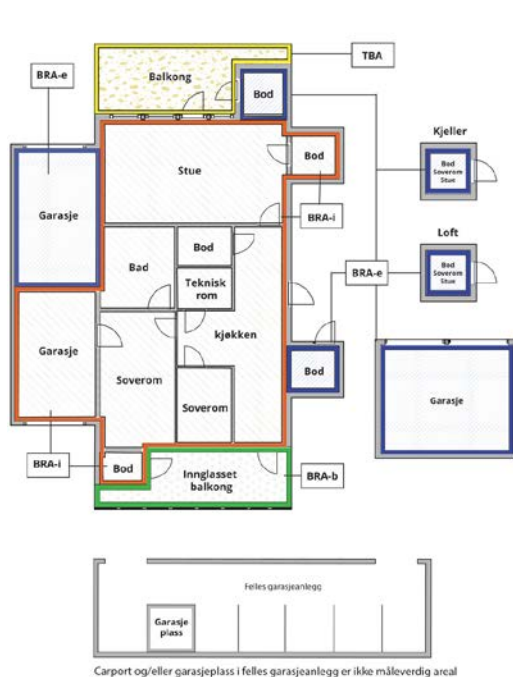
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Underetasje | 68 | 8 | | 76 | 8 |
| Loft | | 5 | | 5 | |
| SUM | 68 | 13 | | | 8 |
| SUM BRA | 81 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Underetasje | Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad. | 2 boder. | |
| Loft | | Bod. | |

Kommentar

Takhøyde i stue er målt til 2,56 m.

Balkong på ca. 8 m².

Leiligheten disponerer loftsbod med gulvareal på ca. 11 m². Kun 5 m² er måleverdig grunnet skråtak med lav takhøyde mot yttervegg.

Leiligheten disponerer 2 boder på hhv. 2 og 6,1 m² i underetasje. Bodene er merket med nr. 26 og er fremvist av eier.

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

Areal utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Romerike Elektro i 2025: Byttet dimmebryter på hovedsoverom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|--------------------------|---------------|
| 30.4.2026 | Torgeir Lien | Takstingeniør |
| | Lillian Fjellet Inderdal | Kunde |

Matrikkeldata

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

Adresse

Etterstadsletta 89B

Hjemmelshaver

Borettslaget Etterstad Sør

Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|-----------------------------------|-----------|-----------|--|--|
| 026/BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR | 950151315 | 026 | OBOS Eiendomsforvaltning AS Tlf: 22 86 55 00 | Bratseth Katja Ma, Inderdal Lillian Fjellet |

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

3

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Lavblokk over 3 etasjer + loft og underetasje/kjeller.

Grunnmur og bærende konstruksjoner i mur/betong.

Støpt kjellergulv.

Yttervegger er forblendet med spekkmurt teglstein.

Blokkene fikk nye balkonger i 1993.

Badene, med nye rør, ble totalrenovert i 1998.

Malt trappeoppgang. Trapper i betong/terrazzo. Rekkverk i stål. Det ble montert nye lysarmaturer i oppganger i 2018. Boning av gulvene i oppgangene ble utført i 2025.

Valmet tak i trekonstruksjoner, tekket med takstein. Yttertak ble omtekket i 1998.

Den ytre og øverste delen av pipene over alle tak ble rehabilitert 2011-2012.

Alle 88 skorsteiner eller pipeløp ble kontrollert og rehabilitert i årene 2020-2021. Tre oppganger har fått installert mekanisk vifte på taket på pipeløpet, disse er 59B, 79B og 61C. Alle pipene ble kontrollfilmet og feiet i 2023. Flere mindre feil ble rettet opp høsten 2023. Oslo kommunes tilsyn i regi av Brann- og redningsetaten ble gjennomført i september 2024, og fyringsanlegget ble godkjent.

I 2022 ble alle fellesdører fra trappeoppgangene til loft og kjeller fornyet med nye brannsikre dører, totalt 227 stk.

Takvindue ble skiftet i 2022.

Nye porttelefoner og nye nøkkelsystemer ble anskaffet i 2022.

Fellesvaskeri i Etterstadsletta 61 D.

Ny søppelløsning med nedgravde brønner på 8 steder i 2016.

Det ble i 2025 installert radonbrønner, vifter og rørsystem i alle kjellere. Måling har foregått vinteren 2025-2026, resultatene viste verdier mellom 20 og 36 Bq/m³.

Borettslaget har biloppstillingsplasser som fordeles etter venteliste. Gateparkering i internveier med parkeringsoblat.

Etterstad sør borettslag ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse: Etterstadsletta 51-89.

Borettslaget består av 301 andelsleiligheter fordelt på 20 bygninger.

Hjemmeside: www.etterstadsor.no

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

Forsikring

| | | | | |
|--|-----------------------------|-------------|-----------------------|---------------------|
| Selskap Gjensidige Forsikring ASA | Avtalenr 93105000 | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
| Kommentar Felles forsikring for bygningsmassen i borettslaget. Eier må selv tegne innboforsikring. | | | | |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæringsskjema | 29.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 29.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsførerinfo | 29.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 03.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Katja Ma Bratseth

Lillian Fjellet Inderdal

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2017
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Etterstadsletta 89B

0660 OSLO

0301-237/18/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Stiv Rør Servicetjenester AS

Beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp og utvidet noe mot hovedsoverom i 2017 i regi av tidligere eiere. Nytt røropplegg i forbindelse med oppgradering av bad i 2017. Rør i rør-system med fordelerskap plassert i vegg over toalett med avrenning/drenering ført ut i rør ut av kasse under servantskap, samt nytt hovedsluk. 200 l. varmtvannsbereder fra 2017 er plassert i kjøkkenskap. Badekar med termostatbatteri og dusj — både hånddusj og regnfallsdusj.

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

• **Ja**

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

Nytt hovedsluk i 2017.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Lufta i kjellerbodene opplevdes noe fuktig en kort periode i oktober 2024. Dette løste seg raskt når alle ventiler ble åpnet.

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

• **Ja**



Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Åpnet ventiler i kjellerbod.

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

Tekniske installasjoner

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Ja**

Alle 88 skorsteiner eller pipeløp i borettslaget ble kontrollert og rehabilitert i årene 2020-2021.

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

- ♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Oslo Murmesterbedrift

Beskrivelse av arbeidet: Tre oppganger har fått installert mekanisk vifte på taket på pipeløpet, disse er 59B, 79B og 61C. Alle pipene ble kontrollfilmet og feiet i 2023. Flere mindre feil ble rettet opp høsten 2023. Oslo kommunes tilsyn i regi av Brann- og redningsetaten ble gjennomført i september 2024, og fyringsanlegget ble godkjent.

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

- ♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Oslo Murmesterbedrift

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av alle pipeløp i borettslaget i 2020-2021. Det ble i forbindelse med dette byttet til nytt røykrør fra ovn til pipeløp. Alle pipene ble kontrollfilmet og feiet i 2023. Brann- og redningsetaten gjennomførte tilsyn og godkjente fyringsanlegget i 2024. Pipeløpet ble sist feiet i 2026.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Romerike Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Byttet dimmebryter på hovedsoverom.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Ja**

Utbygging ved Etterstad videregående skole. Arbeidene startet i 2019, planer om nytt bygg. Saksnummer 2025 /06798 - Plansak. Saken er fremdeles under behandling.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Radon ble målt i perioden desember 2024 til mars 2025, med resultater på over 100Bq/m³. Det ble i fjor installert radonbrønner, vifter og rørsystem i alle kjellere. Ny måling har foregått vinteren 2025-2026, resultatene viste verdier mellom 20 og 36 Bq/m³. Leverandøren var Radoninspektøren as.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

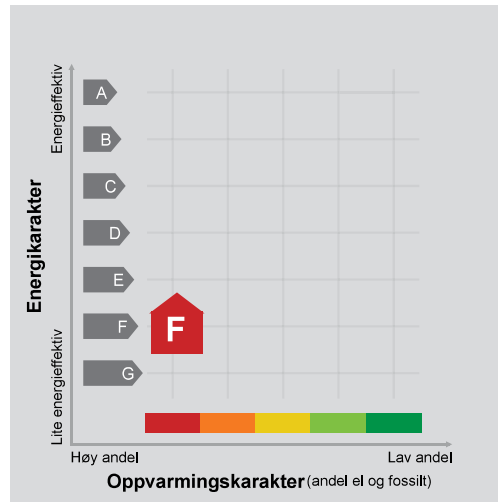
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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

Energiattest for flerboligbygg

| | |
|----------------------------|--------------------------------|
| Attesten gjelder | Etterstad Sør Borettslag-26-48 |
| Antall registrerte enheter | 2 |
| Postnummer | 0660 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 237 |
| Bruksnummer | 18 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 81460787 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-197443 |
| Dato | 08.12.2025 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS |



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

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

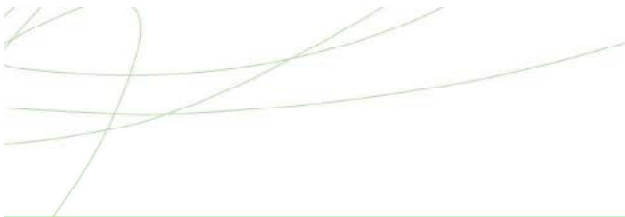
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1950

Bygningsmateriale:

BRA: 67

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktattest for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (2)

| Adresse | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|---------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------|--------------|
| Etterstadsletta 79B | 81460787 | U0101 | 0 | 0 | 4 |
| Etterstadsletta 89B | 81460795 | U0101 | 0 | 0 | 3 |

| Enhet | Inngangsverdi |
|------------------------------|---------------|
| Bygningskategori | BOLIGBLOKKER |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2 |
| Bygningstype | LEILIGHET |
| Byggeår | 1950 |

| Byggstandard | |
|--------------|--------------|
| Type bygg | Eksisterende |
| TEK standard | |

| Energivurdering | |
|-------------------------|-----|
| Pliktig energivurdering | Nei |
| Kjelanlegg | Nei |
| Er vurdering oppløst | Nei |
| Dato for oppløstning | |
| Varmeanlegg | Nei |
| Er vurdering oppløst | Nei |
| Dato for oppløstning | |
| Kjøleanlegg | Nei |
| Er vurdering oppløst | Nei |
| Dato for oppløstning | |
| Ventilasjonsanlegg | Nei |
| Er vurdering oppløst | Nei |
| Dato for oppløstning | |

| | |
|--|--|
| Areal yttervegger | 47 m ² |
| Areal tak | 0 m ² |
| Areal gulv | 67 m ² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 7 m ² |
| Oppvarmet BRA | 67 m ² |
| Totalt BRA | 67 m ² |
| Oppvarmet luftvolum | 161 m ³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,78 W/(m ² ·K) |
| U-verdi for tak | 0,00 W/(m ² ·K) |
| U-verdi for gulv | 0,30 W/(m ² ·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 1,40 W/(m ² ·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 10,8 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,18 W/(m ² ·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 196,2 Wh/(m ² ·K) |
| Lekkasjetall | 1,50 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 0 % |
| Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 0 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 2,50 kW/(m ³ /s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 2,50 kW/(m ³ /s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,49 m ³ /(m ² ·h) |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 90 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 50 W/m ² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |

| | |
|---|--------------------|
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m ² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,00 kW/(l/s) |

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

| | |
|---|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0,90 |
| Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 2,10 |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 9,00 |

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Dato for beregning

22.12.2023

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

| | |
|-------|------------------|
| Firma | OBOS Prosjekt AS |
|-------|------------------|

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**Netto energibudsjett**

| | |
|--------------------------------|---------------------|
| Romoppvarming | 154,4 kWh/år |
| Ventilasjonsvarme | 0,0 kWh/år |
| Varmtvann | 29,8 kWh/år |
| Vifter | 9,1 kWh/år |
| Pumper | 0,0 kWh/år |
| Belysning | 11,4 kWh/år |
| Teknisk utstyr | 17,5 kWh/år |
| Romkjøling | 0,0 kWh/år |
| Ventilasjonskjøling | 0,0 kWh/år |
| Totalt NettoEnergibehov | 222,2 kWh/år |

| | |
|--|---------------------------------|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 16 255 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 242,62 kWh/(m ² ·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 13 711 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 242,62 kWh/(m ² ·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 16 255 kWh/år |

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

| | |
|------------------|-----------------------|
| Elektrisitet | 0 kWh/år |
| Olje | 0 liter/år |
| Gass | 0 Sm ³ /år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kg/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 0 kWh/år |

Beregnet levert energi ved normalklima

| | |
|------------------|----------------------|
| Elektrisitet | 16 255 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 16 255 kWh/år |

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

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

Deres ref.: 1009260034 . Vår ref.: 0048-1-026

Dato: 28.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Borettslaget Etterstad Sør
Organisasjonsnr: 950151315
Andelseier: Inderdal, Lillian Fjellet
Medeier: Bratseth, Katja Ma
Leilighetsnummer: 026
Adresse: Etterstadsletta 89 B, 0660 OSLO
Andelsnummer: 3
Gnr. 237
Bnr. 18

Borettsinnskudd: Kr. 3 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 93105000.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om 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 2026. Garasjeleie og parkeringsleie øker med 5% fra 01.01.2026. Utleiearealer/ lagerrom økes med 2% fra 01.01.2026. Merk, styret kan endre felleskostnadene med en måneds varsel uten generalforsamlingsvedtak. Kjente fremtidige rehabilitering og større vedlikehold: Se innkaling fra siste ordinære generalforsamling/ kontakt styret for siste status på vedlikehold. På ordinær generalforsamling 11.april 2019 ble det vedtatt låneopptak på inntil 17, 5 mill. for gjennomføring av anbefalte tiltak kommende år iht. tiltaksplan fra OPAK, se årsberetning fra det gjeldende året/ kontakt styret for videre informasjon. I juli 2020 ble det søkt og innvilget lån på 17,5 millioner i OBOS banken, låne nummer 98207890294. Lånet delutbetales, og første utbetaling skjedde i juli 2020 og var på 7,5 millioner. 2. utbetaling skjedde 12.05.22 og var på kr 6 millioner. Styret vedtok i august 2023 at resterende 4 millioner av lånerammen ikke skal utbetales. Lånet er fordelt etter felleskostnadsbrøken. Lånet er avdragsfritt frem til 30.07.24. Styret gis på ordinær generalforsamling 2024 fullmakt til å utrede mulighetene for, og kostnadene med etterisolering av blokkenes fasader, kjeller og loft. Prosjektplan og forelagte priser fremlegges for beboere i løpet av 2025, og prosjektforslag legges fram for generalforsamling 2025. Det ble vedtatt å bruke 2,5 mill kr av oppsparte midler til ENØK-tiltak i vaskeri/vaktmesterbygget. Samtidig skal det søkes om tilskuddsmidler fra både Oslo kommune og Enova. Borettslaget har fra 2008 og 2021 gjennomført delvis utskiftning av vinduer/balkongdører. De som valgte å skifte vinduer i regi av borettslaget fikk ekstra kostnad på husleien dersom man valgte nedbetaling (kun etter avtale med styret), eventuelt ble det utstedt faktura på samlet beløp. Kategori 181 gjelder nedbetaling for de som har foretatt utskiftning før 2021, noen har 5 års nedbetalingstid andre 10 år. De som har skiftet vinduer i/ etter 2021, og har valgt nedbetaling, har enten kategori 8 (5 år nedbetaling) eller kategori 9 (10 år nedbetaling). Ved spørsmål til denne ordningen, bes det kontaktes styret. Energiavregning: Det er ikke energiavregning i borettslaget p.t Garasje/parkering: Borettslaget har 65 parkeringsplasser og to garasjeplasser til leie. Styret fordeler parkeringsplassene etter egen venteliste. Leiekostnader/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Ved salg må eventuelle leieforhold for lokaler/ parkering sies opp. Oppsigelsen sendes styret med kopi til OBOS, eierskifte@obos.no. Bod: Alle leiligheter har egen bod. Borettslagets hjemmeside er www.etterstadsor.no og e-post adresse etterstadsor@styrerommet.no Nøkler/skilt: Nøkler til fellesdørene i borettslaget bestilles gjennom styret

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

Selskapets totale lån og vilkår:

| | |
|------------------|-----------------------|
| Bank: | OBOS-banken AS |
| Lånenr.: | 98207890294 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,25% |
| Restsaldo | 12 044 724,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.01.2047 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Nei |

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 077,15,-

Herav:

| | | |
|-----------------|---------------|-------------------------|
| Felleskostnader | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
| | 4 077,15 | |

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|----------------------------------|----------|
| Innberetningspliktige inntekter: | 839,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 2 467,- |
| Annen formue: | 26 769,- |
| Gjeld: | 40 302,- |

Fellesskjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Bank: | OBOS-banken AS |
| Lånenummer: | 98207890294 |
| Restsaldo: | 40 029,97 |
| Kapitalkostnader: | 264,25 |
| IN-avtale: | Nei |

Sum andel fellesskjeld (kun lån) kr 40 029,97,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Nabolagsprofil

Etterstadsletta 89B - Nabolaget Etterstad - vurdert av 219 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

| | |
|----------------------------------|------------------|
| Etterstad sør Linje 37 | 3 min 0.3 km |
| Helsfyr Linje 1, 2, 3, 4 | 7 min 0.6 km |
| Bryn stasjon Linje L1 | 15 min 1.2 km |
| Oslo Hospital Linje 13, 19 | 10 min 4.2 km |
| Oslo S Totalt 24 ulike linjer | 10 min 4.9 km |

Skoler

| | |
|---|------------------|
| Brynseng skole (1-7 kl.) 334 elever, 14 klasser | 9 min 0.8 km |
| Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser | 10 min 0.9 km |
| Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser | 16 min 1.3 km |
| Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser | 13 min 1.1 km |
| Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser | 14 min 1.2 km |
| Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser | 3 min 0.2 km |
| Valle Hovin videregående skole | 16 min |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

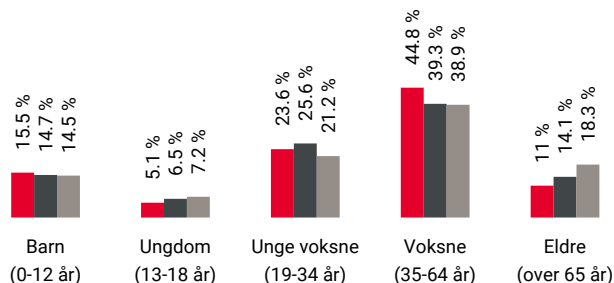
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

| | |
|--|-----------------|
| Nærbutikken Etterstadsletta Søndagsåpent | 3 min 0.3 km |
| Coop Prix Etterstad Post i butikk, PostNord | 4 min 0.3 km |



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Tog/t-bane



3. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 97/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 87/100

Sport

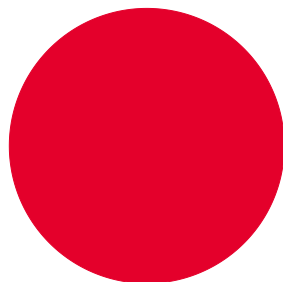
⚽ Nygård terrasse ballpl./skøytebane 6 min 🚶
Ballspill/skøytebane 0.5 km

⚽ Brynseng skole 9 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.8 km

🥋 Mudo Gym Etterstad 7 min 🚶

🥋 SATS Kampen 10 min 🚶

Boligmasse



■ 100% blokk

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

Sitat fra en lokalkjent

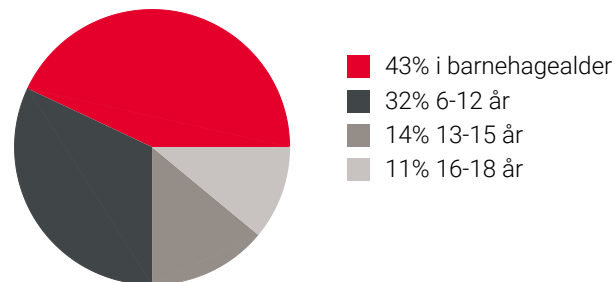


Varer/Tjenester

📦 Fyrstikktorget 11 min 🚶

📦 Fyrstikktorget Apotek 12 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



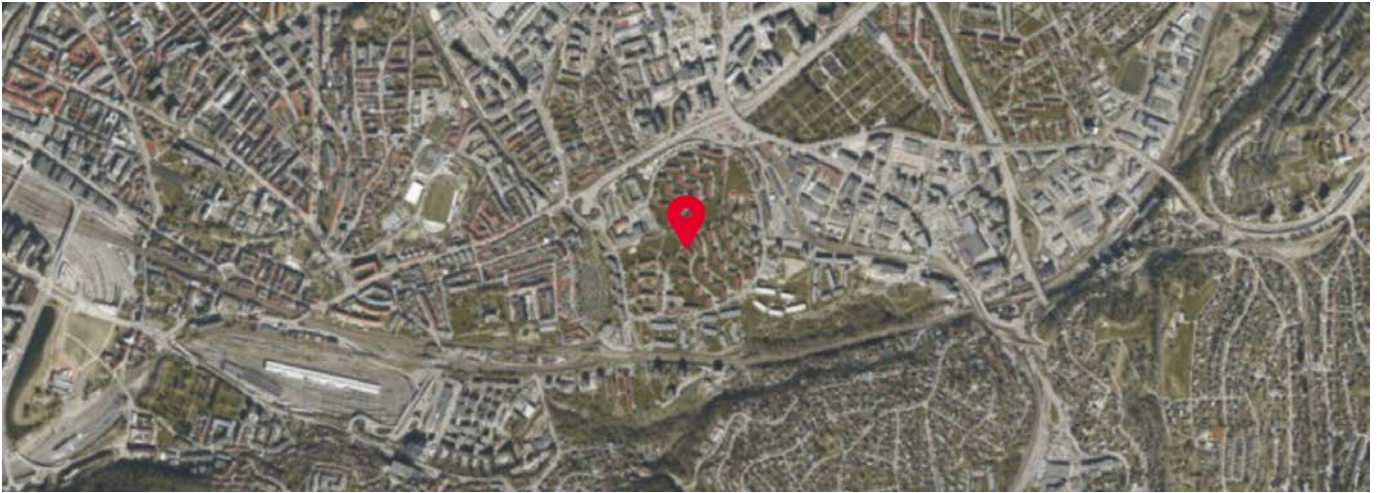
0%


50%

■ Etterstad
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

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



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



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/Styrerrommet 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%)

Husordensreglens §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 varmpumper 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-antennene, markiser, varmpumper mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Se vedlegg til husordensregler «retningslinjer for installasjon av varmpumper». Endring av disse er innenfor 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 tillatt 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 valgkomiteen: 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 trappeopp ganger ble bonet i mars 2025, samt i vaskeriet. Loftene og kjellergangen ble også rengjort i regi av vårt renholds firma.
- 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.
- Fruktrærne 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
- EI-sikkerhetsskjema ble delt ut til alle postkasser i desember
- Beboere fikk nye brannslukkingsapparater (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 sykkelkinner 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-fuft varmpumper 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 kontaktinformasjon 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 skadeområdet. 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 personskade/dødsfall (eksempelvis nødetater som må inn i en leilighet), vil egenandelen bli belastet andelseier/boet.

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

Mer informasjon om hva ikke dekkes fullt ut

a) Du bør skifte ut et gammelt varmtvannsbereider. 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 varmtvannsbereider, brukes 10% aldersfradrag for hvert påbegynte år fra gjenstanden er 10 år. Dette betyr at selve varmtvannsbereideren 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.

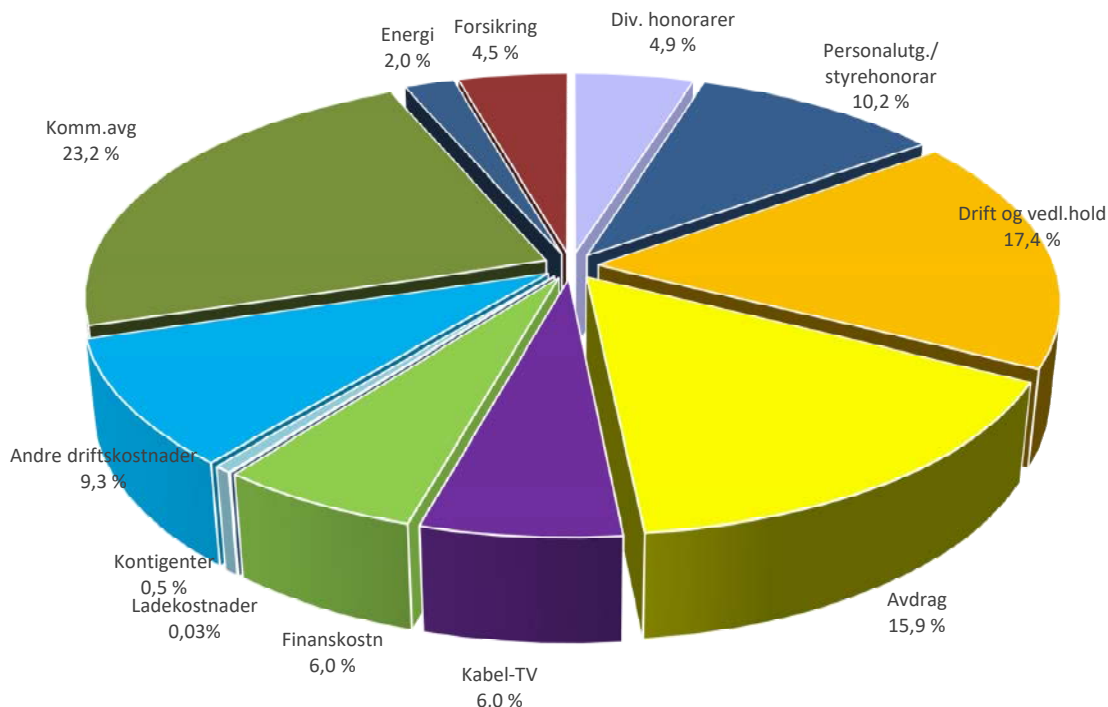
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre driftskostnader hvor det var budsjettert med kjøp av traktor. Traktor er balanseført, se note 14. Det er brukt mindre på drift og vedlikehold enn forventet da det ble brukt mindre på oppussing av inngangspartier enn forventet.

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 fratrukket 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 budsjettert med ordinær drift samt større vedlikehold som omfatter blant annet Nye LED lys og nye kjellervinduer. Det er også andre prosjekter som ikke er budsjettert 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 fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

| | | 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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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 |
| Rettskjøpsforsikring | 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 feriepengene | -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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende 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
30. april 2025 Borettslaget Etterstad Sør revisjonsberetning.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 27. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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 | Nedsunken asfalt reparert 79B | Østlandske asfalt as |
| 2024 | Ny markise i Butikken 61A, ny belysning ute på ytterveggen | Markisemannen, Kampen Installasjon |
| 2024 | Lekeplassen - to nye lekeapparater | KOMPAN |
| 2023 | Alle 82 skorsteiner er filmet om sommeren og feiet - sommer/høsten Enkelte reparasjoner i pipeløp | Feie- og tilsynstjenester Oslo Murmesterbedrift |
| 2023 | Boning av alle trappeoppganger | Renholdsbyrået AS |
| 2023 | Fire nye piknikbord anskaffet | byggjhemme.no |
| 2023, 2024 | 14 nye sykkelkinner i oppganger, resten kom sommeren 2024 | Intravelo AS. Alle blokker har nå ett sykkelkinn, 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 brannrør 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, MOVEL as, Akershus Elektro as |
| 2018 | Vindusutskifting for 59 andelseiere | Dør & vindu Montasje AS |
| 2018 | Rørspyling i alle leiligheter | Gravco as |
| 2018 | Nye vinduer til butikk 61A | Dør & Vindu Montasje AS |
| 2017 | Nye automatiske strømmålere til 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 | <p>2000 Maling av vinduer og balkongdører</p> <p>2001 Nye oppgangsvinduer Nytt callingsanlegg Nye entredører til leiligheter</p> <p>2002 Maling av oppgangene (lysegule) Nye postkasser Ny trapp til vaskeriet</p> <p>2004 Rehabilitering av inngangspartiene</p> <p>2006 Utplassering av sykkelstativer og maling av vinduer</p> <p>2007 Nye vaskemaskiner og oppussing av vaskeriet og malt garasjeporter</p> <p>2008 Mange beboere har skiftet vinduer i Borettslagets regi (ca. 60)</p> <p>2008 Opprettet nye parkeringsplasser</p> <p>2009 Utbedring enkelte uteområder</p> | <p>1988 Rep. av kloakkledningene</p> <p>1989 Rep. av takene over inngangsdørene</p> <p>1989 Utskifting av utgangsdører</p> <p>1993 Nye balkonger</p> <p>1993 Nye stigeledninger (el-anlegg)</p> <p>1998 Nye bad - utskifting av både vann- og avløpsrør (Rør og Varme AS)</p> <p>1998 Nye tak, takstein av tegl</p> <p>1999 Nye søppelhus av tre</p> <p>1999 Nytt kabelanlegg i regi av Etterstad Kabel TV.</p> |
|-------------|---|--|

| 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 luftutskifting. 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). Nye 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 (220m ²) 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 - væske 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 finansieringsplan | | | | | |
| - støtte fra Oslo kommune til vinduer | | kr 150 000 | kr 150 000 | | Kommentarer: 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.

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR

Organisasjonsnummer: 950151315

Møtet ble avholdt 20. mai kl. 18:00, Etterstad Videregående Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 43

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Carl Fredrik Arntzen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen foreslås Helga Solheim. Håvard Svanes Bertelsen foreslås som protokollvitne.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.
- c) Liste over vedlikeholdsoppgaver og prosjekter

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024/ 2025

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 490 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 490 000.

✓ Vedtatt.

7. ENØK i vaskeri/vaktmesterbygget

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 låneoptak 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/Styrerrommet 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.

✓ Vedtatt. Med en stemme mot.

8. Endringer i husordensregler §2

Husordensreglens §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.

Vedtatt. Med overveldende flertall. Benkeforslag: tilføre "høytidsdager" til teksten. Følgende ble da vedtatt:

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

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

Fremmet av: Arne Storelv

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 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.

Følgende forslag var til avstemning:


Forslag til vedtak 1:

Forslagsstillerens forslag til vedtak: Styret skal orienteres om AirBnb - utleie. Nøkkelpokser skal ikke brukes.

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 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.

 Vedtatt. Det ble først stemt over om vedtektene skal endres, det ble overveldende flertall for endring. Forslagsstiller trekker forslaget sitt, forslag 1. Forslag 2 ble da vedtatt.

10. Endring av vedtekter Bygningmessige arbeider § 4-3 (2)

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 varmpumper en del av husordensregler. Vi ønsker å gjennomføre en endring i vedtektenes kapittel 4 -3 som angår "Bygningmessige 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-antenn, markiser, varmpumper 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.»

✓ Vedtatt. Enstemmig.

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

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.»

✓ Vedtatt. Benkeforslag: endre setningen "Mekaniske vifter er ikke tillat utenom kullfilter på kjøkkenet" til "Mekaniske vifter er ikke tillatt. Kullfilter på kjøkkenet skal ikke kobles til ventilasjonskanal".

✓ Vedtektsendringen slik foreslått fra styret med benkeforslag beskrevet over, ble vedtatt med overveldende flertall.

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

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Outi Torvinen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Outi Torvinen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Sigrid Jauss

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Sigrid Jauss

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Inger Marie selboe

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Inger Marie selboe

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Karl Tore Espe

Mari Hovland

Kari Reistad Klæva

Valgt ved akklamasjon. Håvard Sagbakken Saanum har trukket seg pga. flytting. Karl Tore Espe er innstilt og valgt i hans sted.

Følgende stilte til valg:

Karl Tore Espe

Mari Hovland

Kari Reistad Klæva

Håvard Sagbakken Saanum

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Outi Torvinen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Outi Torvinen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Inger Marie Selboe

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Inger Marie Selboe

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

Valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Linn Engesvik

Linn Katrine Erstad

Johannes Rygh

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Linn Engesvik

Linn Katrine Erstad

Johannes Rygh



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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 en 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 en 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 godkjennelse. 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 godkjennelse.

(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-antennene, 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 varmpumper 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 tvangsfullbyrdslovens 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 framtrødende 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 besluttes 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 deg 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/inneklimate 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. Kjøkkenet

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 strømavbryter, 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 kjøkkenet 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 tilfredsstillende krav til utluft gjennom ventilasjonssjakt. Flytting av kjøkken skjer derfor på andelseierens eget ansvar. Flytting kan føre til mer fuktighetsproblemer, og dårligere inneklime - 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 leker 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:

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

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
- Gulffarge = 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 stripete og ha samme farge/være stripete 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 befarings.*

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 bli 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 blokk, eller ved datert skriv på oppslagstavla, også i nabo-oppgangen. Husk å informere 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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Etterstadsløtta 89B
0660 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rune Herberg**Telefon:** 938 01 520
E-post: rune.herberg@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre