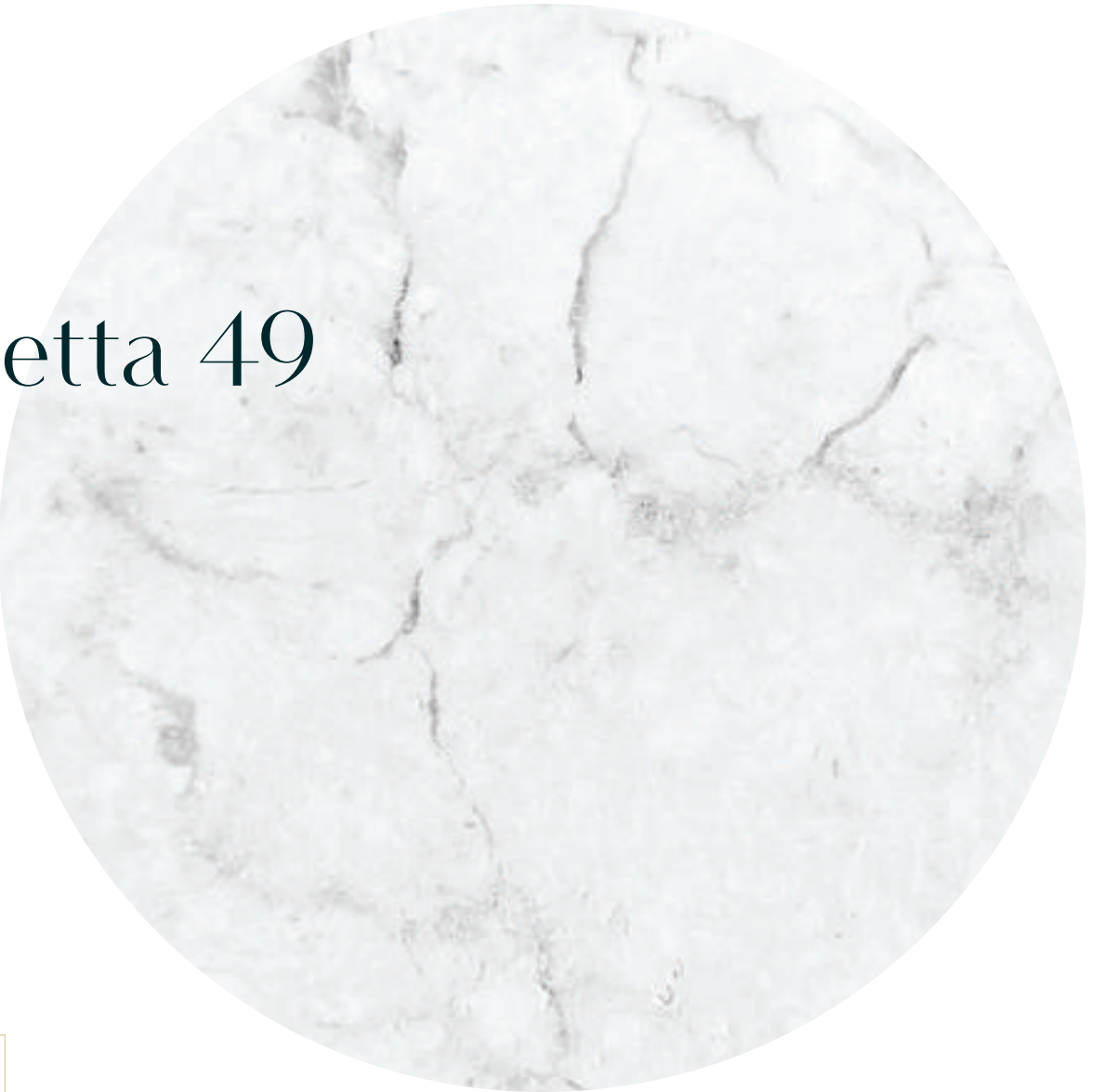


Etterstadsletta 49



Velkommen til

Etterstadsletta 49



Salgsoppgaven produsert 11. august 2025

Etterstad

Flott 3-roms med innglasset balkong og fantastisk utsikt. Heis. V.vann & fyring inkl. Sentral beliggenhet

Prisantydning	6 200 000,-
Fellesgjeld	268 561,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	6 478 123,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 360,-
BRA-i	72 kvm
Totalt BRA	83 kvm
Soverom	2

Etasje	8
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1950
Megler	Joakim Hjelm
Telefon	976 48 322
E-post	j.hjelm@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Joakim Hjelm v/Nordvik har gleden av å presentere en lys og luftig 3-roms beliggende i 8. etasje med heisadkomst og en fantastisk utsikt. Boligen har en rolig beliggenhet, samtidig som det er kort vei til parker, kollektivtransport og butikker. Leiligheten har en fin planløsning med store rom og gode møbleringsmuligheter, samt store vindusflater som gir godt med naturlig lysinnslipp.

Fremtredende kvaliteter:

- Solrik, innglasset balkong på 6,5 m²
- Kjøkken med god skap- og benkplass
- Flislagt baderom og eget toalettrom
- Varmtvann og fyring inkludert i fellesutgiftene
- Mulighet for å utvide til 3 soverom, evt et kontor.
- Disponerer to boder.
- Kort vei til offentlig kommunikasjon
- Kort avstand til barnehager og skoler
- Populært og barnevennlig område

Arealer og innhold

BRA-i:	72 kvm
BRA-e:	5 kvm
BRA-b:	6 kvm
Totalt BRA:	83 kvm

Beskrivelse

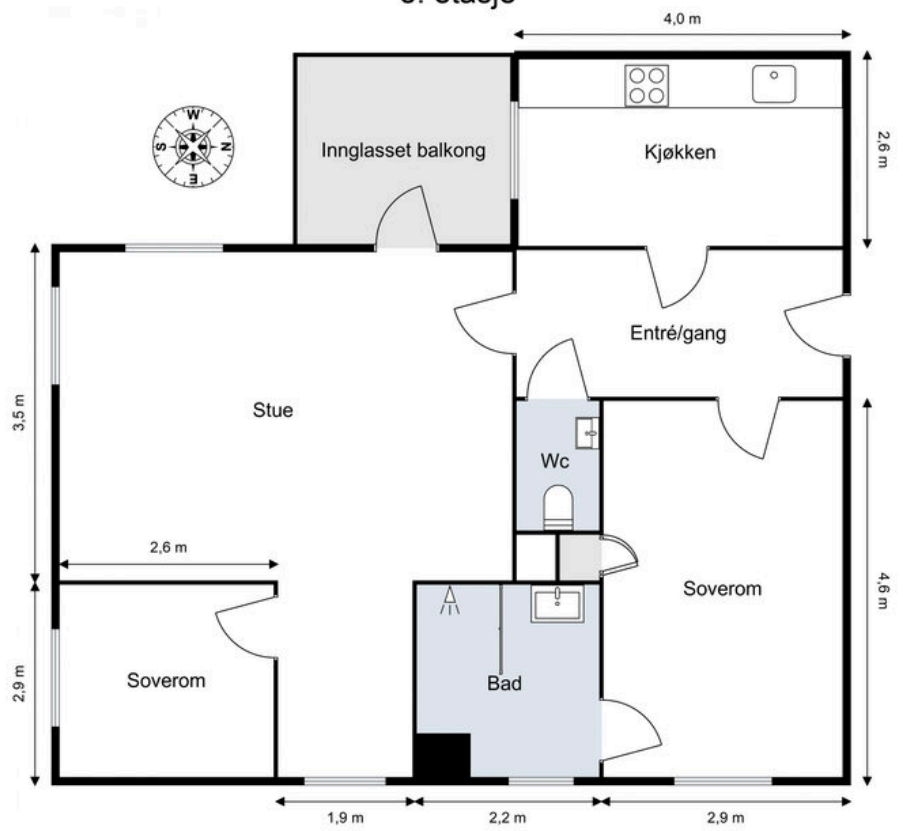
Areal
8. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré, 2 soverom, toalettrom, bad, kjøkken, og stue.
BRA-b: 6 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 78 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 2 kvm.

10. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod
Total BRA: 3 kvm.

Etterstadsletta 49, 0660 OSLO

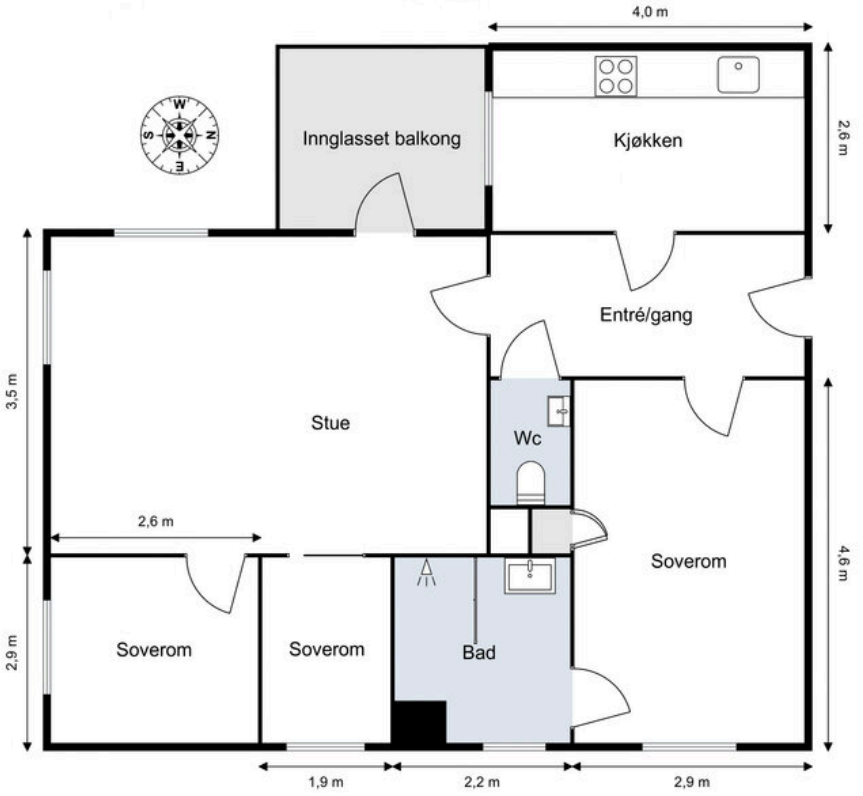
8. etasje



Forklaring av bilde/rommet

Etterstadsletta 49, 0660 OSLO

Alternativ



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet

















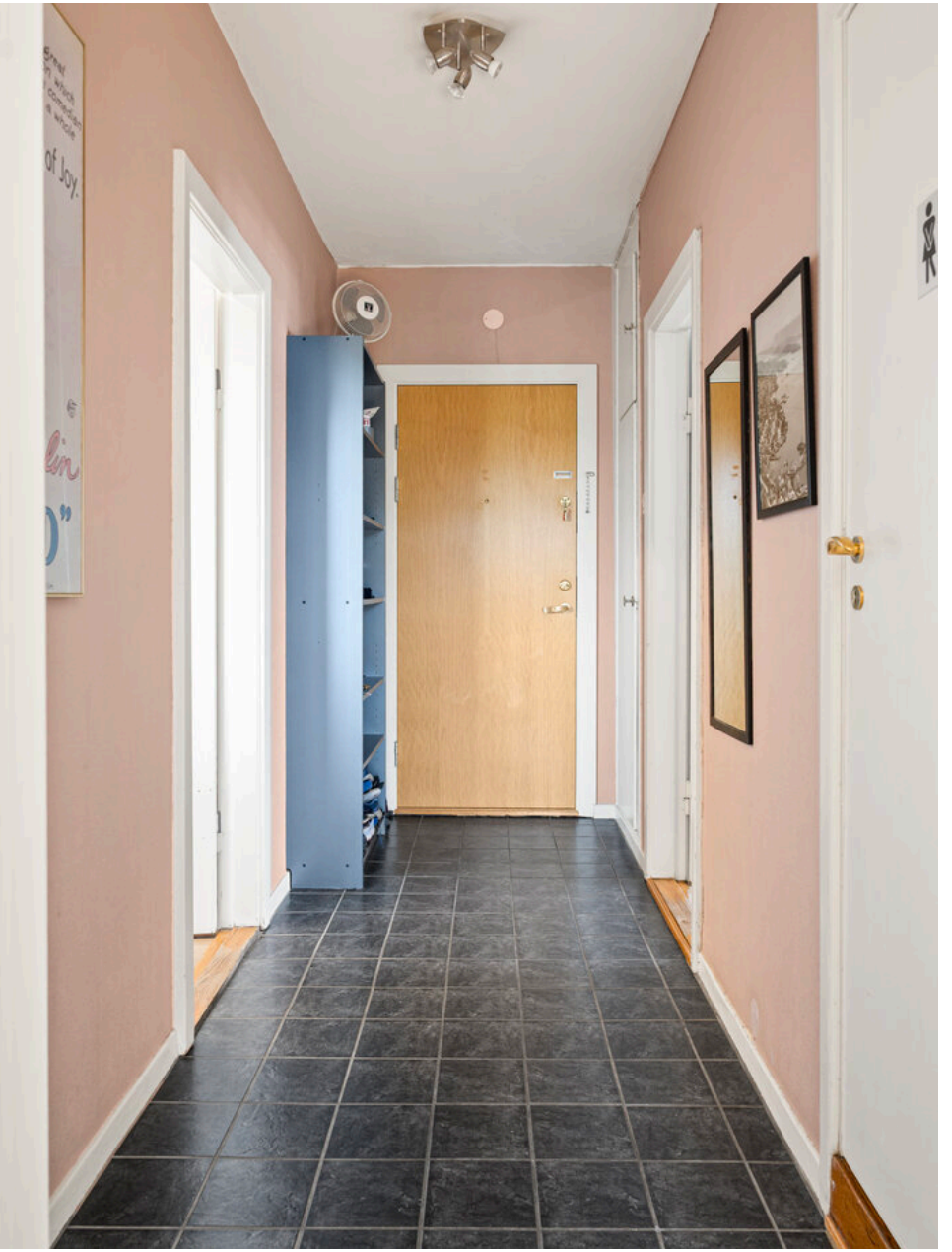





STØTT NORSK
ARKTISK FORSKNING











Informasjon

Etterstadsletta 49

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0191/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Etterstadsletta 49, 0660 OSLO
Gnr 237, bnr 16 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 86 i Etterstad Øst Borettslaget, org.nr. 950142510

Selger
Ellen Lurås

Kjøpesum og omkostninger
6 200 000,- (Prisantydning)
268 561,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 468 561,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Avklaring forkjøp)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 478 123,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 487 423,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1950

Etasje
8

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 72 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 6 kvm
Totalt BRA: 83 kvm

Beskrivelse:
Areal
8. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré, 2 soverom, toalettrom, bad, kjøkken, og stue.
BRA-b: 6 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 78 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 2 kvm.

10. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod
Total BRA: 3 kvm.

Innhold

Boligen inneholder følgende: Entré, stue, kjøkken, bad, toalettrom og to soverom.

I tillegg disponerer boligen:
- 1 loftsbod på ca. 2,56 kvm (gulvflate)
- 1 kjellerbod på ca. 2 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Stue:
Lys og romslig stue med store vindusflater som gir gode lysforhold og utsyn. Stuen har flere soner med plass til sofaseksjon, spisebord og tv-krok. Direkte utgang til balkong gir en praktisk utvidelse av oppholdsarealet.

Innglasset balkong:
Vestvendt, innglasset balkong på ca. 6,5 kvm med plass til sittegruppe og beplantning. Balkongen fungerer godt som en forlengelse av stuen og kan benyttes store deler av året. Teppe på gulv og rekkverk i aluminium med glassfelt.

Kjøkken:
Stilrent og moderne kjøkken fra Epoq med glatte fronter og laminert benkeplate med planlimt vask. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, komfyrvakt og takhøye overskap som gir ekstra oppbevaringsplass. Over benkeplaten finner du både belysning og praktisk kitchenboard, samt en kullfiltervifte plassert over kokeplassen. I tillegg har kjøkkenet en barløsning med bord og stoler ved vinduet med god utsikt mens en spiser frokost eller bare slapper av.

Bad:
Pent, flislagt baderom fra 2009 (regi av borettslaget). Badet er innredet med dusjhjørne med glassvegg, servant på innredning med gode oppbevaringsmuligheter, og opplegg for vaskemaskin. Videre har badet fliser på gulv med elektrisk gulvvarme, flislagte vegger og himling med malte plater hvor det er innfelt downlights.

Toalettrom:
Separat toalettrom med fliser på gulv og deler av vegg, samt tapet med flismønster. Innredet med vegghengt toalett og servant. Naturlig ventilasjon.

Soverom:
To soverom av god størrelse. Hovedsoverom med plass til dobbeltseng, garderobe og et innbygd skap, samt direkte adkomst til bad. Soverom 2 egner seg godt som

barne-, gjeste- eller arbeidsrom, og har også plass til dobbeltseng og garderobeløsning.

Entré:
Lys og innbydende entré som gir et hyggelig førsteinntrykk av boligen. Her har du god plass til oppheng av ytterklær og plassering av sko. Entréen har også et innbygd skap.

Parkering

Mulighet for å leie parkering via borettslaget. Det er for tiden ingen ledige parkeringsplasser til leie og 5 personer som står på venteliste.

Sykkelparkering:
Plassene i sykkelgarasjen mellom 47 og 49 er veldig populære og der er alle plassene på nåværende tidspunkt opptatt. Det er fortsatt ledige plasser i garasjen mellom 50 og 52 dersom noen skulle ha behov for oppbevaring av elsykkel. Priser og vilkår finnes på Vibbo.

Modernisering og påkostninger

- Skiftet to radiatorer ett par år etter 1999.
- Lagt fliser på gulvet i gangen i ca. 2000.
- Skiftet vinduer og balkongdør i 2003, gjort i regi av borettslaget.
- Ny innglasset balkong i 2003, gjort i regi av borettslaget.
- Delt av et soverom og bygd igjen dør til badet. Det ble laget et nytt mindre soverom og en utvidelse av stue som i dag brukes som TVkrok.
- Pusset opp bad og hatt rørrehabilitering, utført i regi av borettslaget i 2008-2009.
- Skiftet to radiatorer i 2011, utført av Torbjørn Ødegården AS Aut Rørleggermester.
- Nytt kjøkken med Epoq innredning, nytt gulvbelegg, malt vegger og tak, stikk-kontakter, komfyrvakt i 2017. Arbeid gjort av 9ko Productions Ole A Nikolaisen, Rørleggerteknikk AS og Elektro

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
I regi av borettslaget er det gjort :
- Reparasjon av tak. 1998.
- Rørutskiftning og våtromsrehabilitering gjort vinteren 2008-2009.
- Innglasset balkong og nye vinduer 2003.
- Ny inngangsdør.
- Ny heis 2014 - 2015.
- Sikringsskap og brannalarm.

I selgers leilighet:
- Delt av et soverom og utvidet stue 2008.
- Nytt kjøkken i 2017.
- Skiftet alle radiatorer.

Byggemåte

Utvendig:
Vinduer: Vinduer med 2-lags energiglass, prod. 2001.
Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør.
Balkondør: Balkongdør med 2-lags isolerglass.
Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Vestvendt innglasset balkong i betongkonstruksjoner på ca. 6,5 m^2. Teppe på gulv. Rekkverk av aluminium med glassfelter. skyvedører med glass på innsiden av rekkverket. Rekkverkshøyden ble

målt til 1,10 m.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av betong.

TG2:
Vinduer
Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Balkondør
Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Det er vanskelig å si når strakstiltak vil være nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk målt til 1,10 m. Dagens krav ved fallhøyde over 10 meter er 1,20 m. Det gis TG2. Det er ikke krav om utbedring nå, men kan bli aktuelt ved fremtidig rehabilitering eller myndighetspålegg.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

8. etasje - bad - Overflater vegger og himling
Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

8. etasje - bad - Overflater Gulv
40 mm fall til hjelpesluk. Jevnt fall til under servant, her blokkerer dusjveggen, ved lekkasje vil det kunne samles vann her.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett og fjerne den faste dusjveggen som står der idag.

8. etasje - bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

8. etasje - bad - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon. NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget.
Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av

at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

8. etasje - kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.
Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

8. etasje - toalettrom - Overflater og konstruksjon
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. For å møte kravet i NS3600 bør det monteres mekanisk avtrekk. Det anses ikke som nødvendig.

Elektrisk anlegg
Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

TGIU:
8. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer, og bardisk med stoler 2 medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og

utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

- Vannbåren varme tilknyttet radiatorer.
- Gulvvarme på bad.
- Sentralt varmtvannsberedning

Det er byttet ut totalt 4 radiatorer i to omganger, de siste to i 2011 av Torbjørn Ødegården AS Aut Rørleggermester.

Informasjon om strømforbruk

Strømbruk foregående år:
2023: 2297 kWh.
2024: 2539 kWh

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 360,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, bredbånd (Telia), nedbetaling av fellesgjeld, kommunale avgifter, vask av fellesområde, felles byggforsikring og generelle driftskostnader.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter

Kabel-tv, utvidelse bredbåndshastighet, strøm, innboforsikring, evt. alarm mm. Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 379 880,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 519 520,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

- Borettslaget består av 108 andelsleiligheter.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.
- Boligselskapets hjemmeside:https://vibbo.no/46

Vedlikeholdsplan:
I løpet av det kommende året planlegger vi å fokusere på vedlikehold og oppgradering av de sanitærtekniske installasjonene i borettslaget. Dette inkluderer:
- Etterkontroll og utbedring: Vi vil etterkontrollere og utbedre vannskadesikring, tilgang til stoppekraner, brannsikre gjennomføringer, jording i sluk, og ekspansjon på avløpsledninger.
- Planlegging av fjerning av gamle avløpsrør: Vi vurderer å legge planer for å fjerne gamle avløpsrør under renovering av kjøkken, med rutiner for branntetting.
- Rehabilitering av vann- og avløpsledninger: Vi vurderer to alternativer for rehabilitering av vann- og avløpsledninger, enten innvendig rehabilitering eller full

utskifting med påfølgende rehabilitering av våtrom.
- Inspeksjon av bunn- og uttrekksledninger: Vi vil gjennomføre spyling og kamerakjøring av bunn- og uttrekksledninger for å vurdere behovet for rehabilitering.
Laget kan ikke si noe om hvilke utgifter dette vil bli for borettslaget, men styret vil informere beboerne løpende om fremdriften i planene og vil innkalle til ekstraordinært årsmøte dersom det blir nødvendig.

Vedtatt på årsmøte 2025:
- Vaskeri med eller uten betalingsløsning:
Styret ønsker at man forsøker å beholde dagens tilbud med tilsvarende maskinpark i alle blokker (med unntak av tørkeskap), uten at man belaster driftsbudsjettet ytterligere. Tilbudet fra dagens leverandør (Jako) på tilsvarende maskinpark i alle blokker (uten tørkeskap) vil medføre en årlig økning i utgifter på litt i overkant av 110 000 kr (60% økning). Styret foreslår at man kompenserer for dette på et av følgende vis:
Maskinpark uten betalingsløsning, hvor man øker felleskostnadene for alle andeler for å kompensere for de økte utgiftene (vedtatt).

Større vedlikehold og rehabilitering:
2023:
- Utskifting av taksluk, rørgjennomføringer, ventiler og beslag av tak.
2023:
- Rens av luftekanaler i samtlige blokker, inkludert kanaler til bad, toalett og kjøkken i den enkelte leilighet.
2023:
- Anlagt brosteinskant ved uteplass mellom 50 og 52, samt innkjøp av fotballmål til bruk på utearealer.
2022:
- Utbedring og utskifting av takventiler i nr. 49. Ettersyn av takbelegg i samtlige blokker.
2022:
- Gjennomføring av utomhusprosjekt; med generell oppgradering og etablering av grøntarealer og asfalt, gangveier, søppelbrønner og parkeringsplasser/
2021:
- Tetting og utbedring av balkongtak
- Oppussing ytterdører/utvendig del av inngangsparti
- Oppstart og ferdiggjøring av utomhusprosjektet(inkludert nytt avfallsanlegg, 22 ladestasjoner for elbil og to utvendige boder for lastesykkel/el-sykkel.
- Oppussing og justering av henholdsvis vinduskarmer i oppganger og inngangsdører til de enkelte leiligheter.
2020:
- Oppussing mellomdører i samtlige hovedinnganger.
- Oppstart tetting av balkongtak - i nr. 49.
- Opprusting av adkomstvei og parkeringsplasser nr.50-52
2018:
- Utbedring av maskinpark i samtlige vaskerom.
- Utbedring av takbeslag og fasadeplater i nr. 47 og nr.52.
2017:
- Installasjon av branndører til rømningsvei
- Installasjon av bergvarmeanlegg og termostatventiler på samtlige radiatorer
2016:
- Oppgradering av brannvarslingsanlegg i alle fellesarealene
2014 - 2015:
- Rehabilitering av heisene
2012 - 2012:
- Rehabilitering av inngangspartier
2011 - 2011:

- Brannvarslingsanlegg
2009 - 2009:
- VAV-rehabilitering
2003:
- Nye balkonger
2001:
- Nye vinduer og dører
2000:
- Oppussing av el-anlegget

Historie:
Etter 2. verdenskrig startet en ny utbyggingsfase på Etterstad, inspirert av tidens moderne idealer. I stedet for trange bygårder ble det oppført frittliggende boligblokker med store, grønne plener. En bred grøntakse skulle binde sammen boliger, barnehage, skole, butikker – og en planlagt kirke som aldri ble bygget.

Hele området ble omkranset av en ringvei, noe som gjorde Etterstad til Oslos første boligområde skjermet for biltrafikk. Likevel tok man ikke høyde for den raskt økende bilbruken og behovet for parkering som kom senere. Her ble også byens første høyblokker reist – fire bygg på ni etasjer som skiller seg tydelig ut fra resten av bebyggelsen, som hovedsakelig består av lavere blokker med skråtak.

Den gang lå Etterstad nesten på landet. Barna fanget salamandere, lekte blant burotplanter og hadde naturen som lekeplass – samtidig som området var en del av byen. Fra trikkesløyfa, der Vålerengatunnelen munner ut i dag, gikk linje 6 helt til Majorstua frem til 22. juni 1968.

I dag fremstår området oppgradert: De eldste blokkene har fått fasader kledd med metallplater, mens de yngste har fått nye teglfasader og balkonger.

Forretningsfører
OBOS Eierskifte

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten parallellavklares. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 268 561,-

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

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Husbanken
Lånenr.: 11455665 7

Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,62%
Restsaldo 2 431 525,67
Innfrielsesdato: 01.06.2029
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2
Restsaldo: 22 570,01
Kapitalkostnader: 2 834,73

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207997315
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,64%
Restsaldo 26 513 223,00
Innfrielsesdato: 28.02.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 245 991,00
Kapitalkostnader: 1 138,08
NB.: Avdragsfrihet til og med 31.12.2028
Lånet er avdragsfritt frem til 31.12.2028. Når perioden med avdragsfrihet er slutt, vil felleskostnadene for leiligheten øke. I følge Obos har de pr. dags dato ikke et estimat på hver enkelt leilighet. Men i nedbetalingsplanen vil avdragene totalt for hele borettslaget, ligge på ca. 90 000,- pr. mnd. Dette kan naturligvis endre seg.

Det gjøres oppmerksom på at den estimerte endringen av felleskostnadene er betinget av at lånets avdrags- og rentebetingelser forblir uendret. Borettslagets styre bestemmer om og når felleskostnadene skal økes.

Fellesformue

Kr 13 199,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslagets regnskap gikk i overskudd i både 2023 og 2024, ettersom det i disse to årene ikke har vært gjennomført noen større utbedringsarbeid. Overskuddet i 2024 kommer også på tross av en 15% økning i rentekostnader, 21% økning i vann- og avløpsavgift og 15% økning i forsikringsutgifter fra 2023 til 2024, noe som i stor grad har vært kompensert for gjennom økte felleskonstander. Det endelige overskuddet i 2024 var 19% lavere enn i 2023 hovedsakelig grunnet en 51% økning i utgifter til VVS, 15% økning i utgifter til utvendig anlegg og forventede utgifter til fyringsolje (som ikke skjer hvert år).

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget.
- Grilling på balkongene er ikke tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget. Innmelding i Obos koster 500,-.

Dyrehold
Dyrehold er i utgangspunktet forbudt.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6599373

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 606 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet felles tomt.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet på oppsatte visningstidspunkt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger flott og attraktivt til i et boligområde på Etterstad. Internt på Etterstadsletta ansees dette som en veldig god beliggenhet - stille og rolig samtidig som at beliggenheten er sentral. En sentrumsnær beliggenhet og godt tilbaketrukket med grøntområder i umiddelbar nærhet.

I nærområdet finnes flotte turstier langs Alnaelva og Svartdalsparken, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Det populære kulturhuset Kruttverket ligger langs Alnaelva og byr på galleri, scene, kafé og bar. Oslo badstuforening har en arkitekttegnet badstue på Kroloftet med fantastisk utsikt mot elva og urskogen i Svartdalen. I nærheten er det også store friluftsområder, slik som Østensjøvannet og hele Østmarka. Friarealene på Valle Hovin og badeplassen ved Middelalderparken i Gamlebyen er også i relativt kort avstand fra leiligheten. I nærområdet ligger også Etterstad kolonihage.

Kort avstand er det til idylliske Vålerenga og Kampen med sjarmerende trehusbebyggelse, og godt tilbud av kaféer og restauranter, så som Smia kunstgalleri og Kampen Bistro. Kiosk! på Galgeberg er en uavhengig kaffebar som holder til i en bensinstasjon fra 1935 og ligger innenfor gangavstand. Kort vei også til Ensjø med butikker og servicetilbud. Nærmeste handlesenter er Fyrstikktorget og Bryn Senter, hvor det er en rekke forretninger og servicetilbud. På fyrstikktorget finner du restaurantene Fresh Asian Fusion og Svovelstikka. Dagligvarehandelen kan gjøres ved Rema 1000, Coop Prix, eller Kiwi. Kort vei til Brynseng skole, samt ulike barnehager.

Bydelen har store idrettsanlegg, nye Vålerenga stadion (Intility Arena) på Valle Hovin og Jordal, som har aktiviteter som ishockey, håndball og fotball. Det legges også kunstis på Valle Hovin stadion på vinterstid. Sandvolleyballbane er det også i umiddelbar nærhet (bak Etterstad skole). Sats treningssenter på Kampen.

Området har svært godt kollektivtilbud, knutepunkt på Helsfyr, med buss, t-bane og flybuss samt taxiholdeplass. Fra Helsfyr T-bane du ta linje 1, 2, 3 og 4 til Oslo S på bare 7 minutter. I tillegg til flybussen til Gardermoen, SL-busser og en rekke andre busser, har du blant annet 37-bussen som går til alle døgnets tider også i helgene. Det er også togforbindelser fra Bryn stasjon, som ligger i gangavstand fra eiendommen.

Bebyggelse
Området består i all hovedsak av blokkbebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke leselige, opprinnelige plantegninger for Etterstadsletta 49. Det kan derfor forekomme avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plan- og byggesaker i området:
- Etterstadsletta 48 med flere - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn
Saksnummer: 202005767 - Reguleringssak. Mottatt sak: 07.04.2020
Saken gjelder: Kartlegge behov for idrett, sosial- og kulturell infrastruktur, og komme med forslag til hvordan disse behovene skal løses på en helhetlig måte på Bryn.

- Brynseng stasjonsområde og torgbygg
Saksnummer: 201920328 - Reguleringssak. Mottatt sak: 11.12.2019
Saken gjelder: Kartlegge behov for idrett, sosial- og kulturell infrastruktur, og komme med forslag til hvordan disse behovene skal løses på en helhetlig måte på Bryn. Bryn er et utviklingsområde som i forslaget til ny kommuneplan og i vedtatt høyhusstrategi åpner for at høyhus på mellom 42 og 70 meter kan vurderes. Oslo bystyre har i sitt høyhusvedtak fra 27.09.2023 understreket de ambisiøse målene som skal oppfylles dersom høyhus kan aksepteres. Det foreslås 5 høyhus rundt Bryn kollektivknutepunkt. Det er med dagens føringer krevende å gjøre en vurdering av hvert enkelt foreslåtte høyhus uten en helhetlig vurdering av høyhusene, og i den forlengelse den overordnede byformen på Bryn.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/237/16:
11.10.1949 - Dokumentnr: 413403 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser

02.12.1986 - Dokumentnr: 78848 - Best. om adkomstrett
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1948 - Dokumentnr: 403191 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:237 Bnr:2

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK

Ikke registrert på gul liste for bevaringsverdig.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 148,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 4 000,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 2 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 200,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 136 358,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 13. august 2025

Ansvarlig megler

Joakim Hjelm, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97648322

Meglerforetaket

Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Etterstadsletta 49

Etterstadsletta 49

Nabolaget Etterstad - vurdert av 213 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Brynseng skole (1-7 kl.)	336 elever, 14 klasser	7 min 0.6 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.)	120 elever, 10 klasser	12 min 1 km
Vålerenga skole (1-7 kl.)	499 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	386 elever, 27 klasser	14 min 1.1 km
Jordal skole (8-10 kl.)	616 elever, 46 klasser	15 min 1.3 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	5 min 0.4 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	13 min 1 km

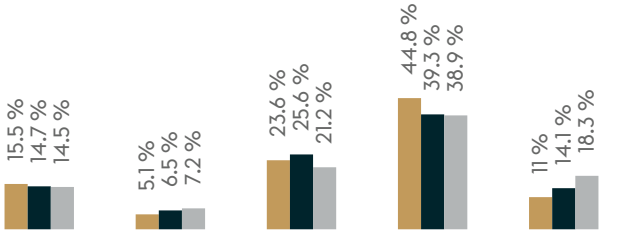
Offentlig transport

Etterstadkroken	Linje 37	2 min 0.1 km
Helsfyr	Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.4 km
Bryn stasjon	Linje L1	13 min 1.1 km
Oslo Hospital	Linje 13, 19	9 min 4.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 5.1 km

Barnehager

Etterstad barnehage (1-5 år)	124 barn	4 min 0.3 km
Etterstadjordet barnehage (1-5...	129 barn	5 min 0.3 km
Dumpa Kanvas-musikkbarnehage (...	68 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Buss
- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Brynseng skole	7 min
Nygård terrasse ballpl./skøyte...	8 min
Mudo Gym Etterstad	10 min
Toppform Treningssenter	10 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 87/100



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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Etterstadsletta 49 , 0660 OSLO
OSLO kommune
gnr. 237, bnr. 16
Andelsnummer 86

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 30.07.2025 **Rapportdato:** 01.08.2025 **Oppdragsnr.:** 13350-2998 **Referansenummer:** BS3852

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen **Vår ref:**

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Norsk takst
RECOGNISED TRV RESIDENTIAL VALUER
trv Tegova Residential Valuer

Etterstadsletta 49 , 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 16
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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 bygningssakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Etterstadsletta 49 , 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 16
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Etterstadsletta 49 , 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 16
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1949. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 1999 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Skiftet to radiatorer ett par år etter 1999.
- Lagt fliser på gulvet i gangen i ca. 2000.
- Skiftet vinduer og balkongdør i 2003, gjort i regi av borettslaget.
- Ny innglasset balkong i 2003, gjort i regi av borettslaget.
- Delt av soverommet og laget en gang/TVstue, lagt nytt gulv, senka taket og malt veggene. Nye stikkontakter og downlights, arbeider gjort i 2008.
- Pusset opp bad og hatt rørrehabilitering, utført i regi av borettslaget i 2008-2009.
- Skiftet to radiatorer i 2011, utført av Torbjørn Ødegården AS Aut Rørleggermester.
- Nytt kjøkken med Epoq innredning, nytt gulvbelegg, malt vegger og tak, stikk-kontakter, komfyrvakt i 2017. Arbeid gjort av 9ko Productions Ole A Nikolaisen, Rørleggerteknikk AS og Elektro -innovasjon.

Informasjon tilsendt av eier før befaring.

Andelsleilighet - Byggeår: 1949

UTVENDIG Gå til side

Vestvendt innglasset balkong i betongkonstruksjoner på ca. 6,5 m². Teppe på gulv. Rekkverk av aluminium med glassfelter. skyvedører med glass på innsiden av rekkverket. Rekkverkshøyden ble målt til 1,10 m.

Boligblokk bygget i 1949. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført av beton g og utfyllende bindingsverk av tre, fasader forblendet med fasadeplater. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget). Personheis.

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malte overflater og tapet. Gulv med fliser, vinylbelegg og 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i gang til: 2,64 m. i stue til: 2,54 m og hovedsoverommet til: 2,53 m.

- Det ble lagt fliser på gulvet i gangen i ca. 2000. Soverommet ble delt av og det ble laget en TV-stue. Det ble lagt nytt gulv, senka taket og malte vegger i 2008. Det ble samtidig montert stikkontakter og downlights. Pusset opp soverommet i ca. 2018 med nytt gulv. Tapetsert og malt. Lagt nytt gulvbelegg, malt vegger og tak på kjøkken i 2017.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med servant på innredning og dusjhjørne med glassvegg. Naturlig avtrekk.

- Baderommet ble pusset opp av borettslaget i 2009. Arbeid utført av SansBygg AS og Elektro-Sivert Installasjon AS.

KJØKKEN Gå til side

Epoq kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt vaskekum. Kitchenboard og belysning over benkeplaten. Takhøye overskap. Kullfilterventilator over kokeplass. Integrert oppvaskmaskin. Komfyrvakt montert.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom: Himling med malt betong. Vegger med fliser og tapet med flismønster. Gulv med fliser. Innredet med vegghengt klosett og servant. Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Gulvvarme på bad.

- Det er byttet ut totalt 4 radiatorer i to omganger, de siste to i 2011 av Torbjørn Ødegården AS Aut Rørleggermester.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

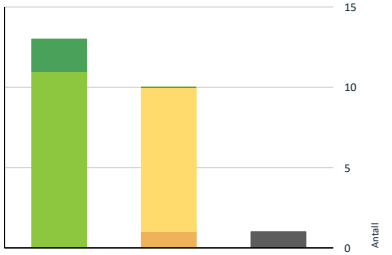
- Det foreligger ikke tegninger

Etterstadsletta 49 , 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 16
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 8. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 8. etasje > bad > Overflater Gulv Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Balkondør Gå til side

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Spesialrom > 8. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Våtrom > 8. etasje > bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 8. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 8. etasje > bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 8. etasje > kjøkken > Avtrekk Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Etterstadsletta 49 , 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 16
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1949

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med 2-lags energiglass, prod. 2001.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Balkondør

Balkongdør med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Det er vanskelig å si når strakstiltak vil være nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt innglasset balkong i betongkonstruksjoner på ca. 6,5 m². Teppe på gulv. Rekkverk av aluminium med glassfelter. skyvedører med glass på innsiden av rekkverket. Rekkverkshøyden ble målt til 1,10 m.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk målt til 1,10 m. Dagens krav ved fallhøyde over 10 meter er 1,20 m. Det gis TG2. Det er ikke krav om utbedring nå, men kan bli aktuelt ved fremtidig rehabilitering eller myndighetspålegg.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1949. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført av beton g og utfyllende bindingsverk av tre, fasader forblendet med fasadeplater. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget). Personheis.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malte overflater og tapet. Gulv med fliser, vinylbelegg og 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i gang til: 2,64 m. i stue til: 2,54 m og hovedsoverommet til: 2,53 m.

- Det ble lagt fliser på gulvet i gangen i ca. 2000. Soverommet ble delt av og det ble laget en TV-stue. Det ble lagt nytt gulv, senka taket og malte vegger i 2008. Det ble samtidig montert stikkontakter og downlights. Pusset opp soverommet i ca. 2018 med nytt gulv. Tapetsert og malt. Lagt nytt gulvbelegg, malt vegger og tak på kjøkken i 2017.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

TG 0 Radon

Boligen ligger i 8. etasje, og risikoen for forhøyet radon anses lav. Måling er ikke påkrevd, men kan utføres av kjøper for trygghet.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Gulvvarme på bad.

- Det er byttet ut totalt 4 radiatorer i to omganger, de siste to i 2011 av Torbjørn Ødegården AS Aut Rørleggermester.

VÅTROM

8. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med servant på innredning og dusjhjørne med glassvegg. Naturlig avtrekk.

- Baderommet ble pusset opp av borettslaget i 2009. Arbeid utført av SansBygg AS og Elektro-Sivert Installasjon AS.

Etterstadsletta 49 , 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 16
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

8. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

8. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt minimum 25mm høydeforskjell til sluk fra dørterskel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

40 mm fall til hjelpesluk. Jevnt fall til under servant, her blokkerer dusjveggen, ved lekkasje vil det kunne samles vann her.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett og fjerne den faste dusjveggen som står der idag.

8. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





8. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med servant på innredning og dusjhjørne med glassvegg. Naturlig avtrekk.

8. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

8. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

8. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Epoq kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt vaskekum. Kitchenboard og belysning over benkeplaten. Takhøye overskap. Kullfilterventilator over kokeplass. Integrert oppvaskmaskin. Komfyrvakt montert.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

8. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

8. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Himling med malt betong. Vegger med fliser og tapet med flismønster. Gulv med fliser. Innredet med vegghengt klosett og servant. Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Etterstadsletta 49 , 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 16
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

For å møte kravet i NS3600 bør det monteres mekanisk avtrekk. Det anses ikke som nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør av kobber og rør i rør. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning

Vannbåren varme

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer.

- Det er byttet ut totalt 4 radiatorer i to omganger, de siste to i 2011 av Torbjørn Ødegården AS Aut Rørleggermester.

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.

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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?

Tilstandsrapport

Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Eier opplyser at det er brukt autoriserte elektrikere på elektriske arbeider gjort i eiers leietid. Arbeidene som e r gjort i 2008 er det ikke fremlagt dokumentasjon på.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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 Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

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

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

Etterstadsletta 49 , 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 16
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

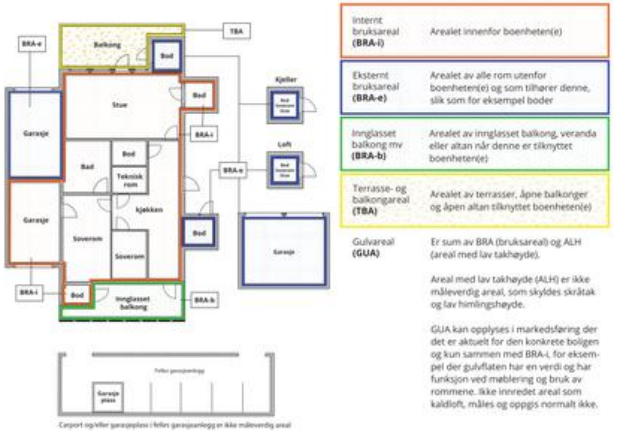
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Etterstadsletta 49 , 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 16
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		3		3	
8. etasje	72		6	78	
Kjeller		2		2	
SUM	**72**	**5**	**6**		
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
8. etasje	Entré, 2 soverom, toalettrom, bad, kjøkken, og stue.		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- En loftsbod med gulvflate på ca. 2,56 m².
- En kjellerbod på ca. 2 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	72	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.7.2025	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Ellen Lurås	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	237	16		0	3606.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Etterstadsletta 49, 0660 Oslo

Hjemmelshaver
Borettslaget Etterstad Øst, org.nr. 950142510

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950142510		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS, Org nr. 934 261 585	Ellen Lurås

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
86	13 199	*31.12.2024*	268 561	*15.07.2025*

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2024 og andel gjeld pr. 15.07.2025 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6599373			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	23.07.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	23.07.2025		Fremvist		Nei

Etterstadsletta 49 , 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 16
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.08.2025	
2	04.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Etterstadsletta 49 , 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 16
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Etterstadsletta 49 , 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 16
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i uppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BS3852

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

LURÅS, ELLEN	9578-5999-4-2008486	2025-07-30 14:14:37

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
30. jul. 2025

Oppdragsnummer
21-0191/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Etterstadsletta 49, 0660 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Ellen Lurås

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. april 1999

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6599373
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Sansbygg AS og ElektroSivert Installasjon AS. Rørutskiftning og våtromsrehabilitering gjort i regi av og i hele borettslaget vinteren 2008-2009. Firma:: 9ko Productions Ole Nikolaisen. Nytt kjøkken. 2017

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Sansbygg AS. Se punkt 1.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Sansbygg AS. Se punkt 1

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget. Reparasjon av tak. 1998. Firma: Balco. I regi av borettslaget. Ny innglasset balkong og skiftet vinduer i 2003. I regi av borettslaget: skiftet inngangsdør til leiligheten. I regi av borettslaget: Ny heis 2014-2015.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Elektroinnovasjon. Elektrisk arbeid i forbindelse med nytt kjøkken i 2017. Samsvarserklæring foreligger. I reg av borettslaget: Utskifting av sikringsskap. Brannalarmer. Antar at det foreligger samsvarserklæring siden arbeidet er gjort i regi av borettslaget.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke el-billader eller parkeringsplass tilknyttet min leilighet, men borettslaget har. Er venteliste.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Sansbygg AS. Se punkt 1. ang bad og våtrom i hele borettslaget. 2008-2009. Firma: 9ko Productions Ole Nikolaisen. I min leilighet ble det laget nytt kjøkken i 2017 med ny oppvaskkum og installert oppvaskmaskin.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: I borettslagets regi

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I min leilighet er det installert nye radiatorer i to omganger. Firma: Torbjørn Ødegården AS. Aut. rørleggermester 2011. Firma: husker ikke. Ca 2005

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Det har ikke vært lekkasje i min leilighet, men i en del av de andre leilighetene i borettslaget. Styret arbeider med dette. Leder for styret opplyser at det blir møte med informasjon og diskusjon hva som skal/må gjøres til høsten. Arbeidet blir eventuelt ikke satt i gang før tidligst om 1,5 år.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja

Beskriv: Litt skjevhet i golv på bad.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke i min leilighet, men det har vært lekkasjer i borettslaget. styret planlegger renovering av sanitære installasjoner.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Tilstandsrapport av nyere dato , juli 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Verdi- og lånetakst vedlagt salgsoppgave fra 1999. Tilstandsrapport. Juli 2025.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja

Beskriv: Planer om renovering av sanitære installasjoner i borettslaget vil antagelig øke fellesutgiftene.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 21-0191/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
LURÅS, ELLEN	2025-07-30

Identifikasjon

bankID LURÅS, ELLEN

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Deres ref.: 8637895 Vår ref.: 0046-1-8003 Dato: 15.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	ETTERSTAD ØST BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950142510
Andelseier:	Lurås, Ellen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	8003
Adresse:	Etterstadsletta 49, 0660 OSLO
Andelsnummer:	86
Gnr.	237
Bnr.	16

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: TRYG FORSIKRING - polisenummer 6599373.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning:
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, 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.

Parkeringsansvarlig i borettslaget: Clas Ola Høsøien - tlf. 41479358. Oppsigelser skal sendes til parkeringsansvarlig. Dette gjelder også ved flytting. Parkeringsplasser leies ut etter venteliste. Parkeringsleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Boligselskapets hjemmeside:https://vibbo.no/46 Se for øvrig innkalling til generalforsamlingen for oppdatert informasjon om selskapet. Styret har vedtatt å endre felleskostnadene med 4% fra 01.01.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11455665 7
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,62%
Restsaldo	2 431 525,67
Innfrielsesdato:	01.06.2029
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207997315
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,64%
Restsaldo	26 513 223,00
Innfrielsesdato:	28.02.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Avdragsfrihet til og med 31.12.2028

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: 6 360,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 360,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	180,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 539,-
Annen formue:	13 199,-
Gjeld:	270 925,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11455665 7
Restsaldo:	22 570,01
Kapitalkostnader:	2 834,73

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207997315
Restsaldo:	245 991,00
Kapitalkostnader:	1 138,08

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 268 561,01,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christopher von Munthe Av Morgenstierne pr. e-post: christopher.morgenstierne@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Sigrid Westeng Odden, e-post: sigridwo@hotmail.com

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 46
BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST

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

Dato for årsmøtet:
29. april 2025 kl. 18:00, Kruttverket, Arnljot Gellines vei 41 B..

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 honorarer
7. Vaskeri med eller uten betalingsløsning
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST

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

Ellen Marie Indahl Randli er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ellen Marie Indahl Randli foreslått. Protokollvitner velges på årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0046 revisjonsberetningen.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000,-.

Sak 7

Vaskeri med eller uten betalingsløsning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret viser til vedtak fattet i sak 7 under fjorårets generalforsamling: Styret utreder saken om betaling av vaskeri (med og uten integrert betalingsløsning), og kommer tilbake med et forslag til årsmøte.

Borettslaget har hentet inn tilbud fra 3 ulike leverandører og har sett at de ligger nært hverandre i pris. Prisene vi har mottatt er for 8 vaskemaskiner og 8 tørketromler med og uten betalingsløsning. Forskjellen fra dagens park er at det ikke er priset inn tørkeskap.
Prisene i dag er betraktelig høyere enn hva de var da forrige avtale ble inngått i 2018. Dette skyldes flere faktorer som økte råvarepriser og kronekurs.

Styret ønsker at man forsøker å beholde dagens tilbud med tilsvarende maskinpark i alle blokker (med unntak av tørkeskap), uten at man belaster driftsbudsjettet ytterligere. Tilbudet fra dagens leverandør (Jako) på tilsvarende maskinpark i alle blokker (uten tørkeskap) vil medføre en årlig økning i utgifter på litt i overkant av 110 000 kr (60% økning). Styret foreslår at man kompenserer for dette på et av følgende vis:

1. Maskinpark uten betalingsløsning, hvor man øker felleskostnadene for alle andeler for å kompensere for de økte utgiftene
2. Maskinpark med betalingsløsning, hvor man justerer kostnadene per vask slik at dette kompenserer for de økte utgiftene.

Foreløpige estimater har vist at man enten må øke felleskostnadene til hver andel med 87 kr per måned (uten betalingsløsning) eller at man må inntjene omtrent 90 kr per blokk per dag (med betalingsløsning) for å kompensere for de økte utgiftene. Dette siste vil tilsvare at man for eksempel tar 10 kr per vask/tørk og at det kjøres 5 vaskemaskiner + 4 tørketromler per blokk per dag, eller at man tar 40 kr for fri bruk innenfor en 2.5-timersperiode og at det anvendes 2-3 slike perioder per blokk per dag.

Vi kommer ikke utenom å oppgradere maskinparken i vaskeriene og det vil enten koste fellesskapet eller den enkelte beboer mer. Styret mener at for å holde fellesutgiftene i sjakk så er den beste løsningen å innføre en betalingsløsning for bruk av maskinene, da dette også vil gi oss fordelene med et mer fleksibelt reservasjonssystem og bedre oversikt over hvordan maskinparken brukes.

Styrets innstilling
Styret går inn for at betalingsløsning i vaskeriene blir innført med ny maskinpark i 2026.

Forslag til vedtak
Styret går inn for at betalingsløsning i vaskeriene blir innført med ny maskinpark i 2026.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal i år velges styreleder for 1 år og 4 styremedlemmer for 2 år.

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sigrid W. Odden

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jesper Dahl
- Marie H. Simonsen
- Thale H. Eddie
- Trine Røed

Vedlegg
1. Valgkomite Etterstad Øst Borettslag 2025.pdf

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Sigrid W. Odden

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Trine Røed

Sak 10

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Maria Wester
- Marianne Frøyland

Styrets årsrapport

Innledning

Året 2024 har vært et begivenhetsrikt år for vårt borettslag. Vi har oppnådd flere viktige milepæler og gjennomført en rekke prosjekter som har bidratt til å forbedre bomiljøet for alle beboere.

I løpet av året har vi også opplevd betydelige endringer i styret. Vår tidligere styreleder, som hadde sittet i 8 år og gjort mye på egenhånd, gikk av. Det nye styret hadde derfor mye å sette seg inn i. Styrelederen som ble valgt i fjor, trakk seg etter kort tid, og styremedlem Sigrid Westeng Odden ble valgt til styreleder på et ekstraordinært årsmøte i fjor høst. Dette førte til merarbeid og usikkerhet for styret. Heldigvis var vi et stort styre med 7 medlemmer og en vara. Alle trådde til og fikk egne ansvarsområder. Flere har lagt inn en ekstraordinær innsats for å få ting til å gå rundt. Det har vært en bratt læringskurve, men vi tror alle har syntes det har vært et lærerikt og givende år. Dette vises også i at flertallet av styrets medlemmer tar gjenvalg til neste periode.

Ved siden av vanlig drift og vedlikehold har vi fokusert på å bli mer digitale, både når det gjelder kommunikasjon og dokumentasjon av vårt arbeid. Dette for at kommende styremedlemmer lettere skal finne informasjon og at beboere skal ha oversikt over hva som foregår i borettslaget.

Vi har hatt månedlige styremøter og ellers vært i kontakt mellom møtene ved behov. Styreleder har også deltatt på OBOS høstseminar for styrearbeid og månedlige møter med Etterstad Vel.

Denne årsrapporten gir en oversikt over de viktigste hendelsene, økonomiske resultater og fremtidige planer for borettslaget. Vi ønsker å takke alle beboere for deres engasjement og samarbeid gjennom året, og ser frem til å fortsette det gode arbeidet i 2025.

Regnskap

Borettslagets regnskap gikk i overskudd i både 2023 og 2024, ettersom det i disse to årene ikke har vært gjennomført noen større utbedringsarbeid. Overskuddet i 2024 kommer også på tross av en 15% økning i rentekostnader, 21% økning i vann- og avløpsavgift og 15% økning i forsikringsutgifter fra 2023 til 2024, noe som i stor grad har vært kompensert for gjennom økte felleskonstander. Det endelige overskuddet i 2024 var 19% lavere enn i 2023 hovedsakelig grunnet en 51% økning i utgifter til VVS, 15% økning i utgifter til utvendig anlegg og forventede utgifter til fyringsolje (som ikke skjer hvert år).

Økte utgifter til forsikring

Etter en vurdering av vår boligselskapsforsikring bestemte vårt forsikringsselskap Trygg forsikring seg for å øke vår forsikringspremie i fjor høst.

Trygg forsikring så at vårt borettslag utmerket seg med større skadeutbetalinger og høyere skadehyppighet, og har en bygningstype med større risiko enn gjennomsnittet for sammenlignbare risikoer og forsikringer generelt for boligselskaper.

Som et ledd i vurderingen av neste års forsikringspremie besluttet Tryg i fjor høst at premien for vår forsikring fra hovedforfall skulle justeres opp med indeks + 100%. Indeks for 2025 er 8,9%. Styreleder forhandlet imidlertid ned denne økningen med 50%, noe som ga en betydelig reduksjon i den opprinnelige premieøkningen. Dette førte likevel til økte utgifter for borettslaget.

Vedlikeholdsplan

Styret har utarbeidet en vedlikeholdsplan som gir retningslinjer for prioritering, budsjettering og planlegging av fremtidige tiltak. Planen er basert på en grundig vurdering av bygningenes og uteområdenes tilstand, og hjelper styret med å identifisere områder som krever oppmerksomhet og ressurser.

Prosessen:

- Befaring: Visuell inspeksjon av fellesanleggene.
- Rapport: Utarbeidelse av en tiltaksplan for de neste 5 årene og en foreløpig plan for de neste 30 årene. Rapporten dekker vedlikehold av bygninger, VVS, elektroinstallasjoner, telekommunikasjon, heiser, uteområder og brannsikkerhet.
- Presentasjon: Digital gjennomgang av rapporten med styret.

Digital vedlikeholdsplan: Vedlikehold- og bærekrafts modulen i Styrerommet gir oversikt over tilstand, vedlikehold og bærekraftige tiltak. Modulen hjelper med planlegging, prioritering, budsjettering, avtaler, bærekraftstiltak og FDV-dokumentasjon. Vi har en bygningsmasse på snart 80 år og det er derfor naturlig at det kreves en del vedlikehold. Heldigvis har det vært jevnlig vedlikehold opp igjennom årene. Styret er forpliktet til å foreta vedlikehold som ivaretar borettslaget.

Kommende vedlikeholdsplaner av sanitære installasjoner:

På grunn av de mange sakene med lekkasjer i rør de siste årene, så styret det som nødvendig å få en grundig oversikt over hva vi trenger å gjøre av vedlikehold på rør i bygningene. Vi har derfor fått en tilstandsrapport av OBOS prosjekt på våre sanitær tekniske installasjoner.

I løpet av det kommende året planlegger vi å fokusere på vedlikehold og oppgradering av de sanitærtekniske installasjonene i borettslaget. Dette inkluderer:

- **Etterkontroll og utbedring**: Vi vil etterkontrollere og utbedre vannskadesikring, tilgang til stoppekraner, brannsikre gjennomføringer, jording i sluk, og ekspansjon på avløpsledninger.
- **Planlegging av fjerning av gamle avløpsrør**: Vi vurderer å legge planer for å fjerne gamle avløpsrør under renovering av kjøkken, med rutiner for branntetting.
- **Rehabilitering av vann- og avløpsledninger**: Vi vurderer to alternativer for rehabilitering av vann- og avløpsledninger, enten innvendig rehabilitering eller full utskifting med påfølgende rehabilitering av våtrom.
- **Inspeksjon av bunn- og uttrekksledninger**: Vi vil gjennomføre spyling og kamerakjøring av bunn- og uttrekksledninger for å vurdere behovet for rehabilitering.

Vi kan ikke si noe om hvilke utgifter dette vil bli for borettslaget, men styret vil informere beboerne løpende om fremdriften i planene og vil innkalle til ekstraordinært årsmøte dersom det blir nødvendig.

Varmeanlegg

I fjor høst opplevde vi betydelige utfordringer med varmeanlegget i blokkene. Varmeanlegget i blokk 47 ble plutselig iskaldt, og det viste seg at fyringsoljen, som brukes til å supplere fjernvarmeanlegget ved ekstra kaldt vær, var tom. Etter nærmere undersøkelse fant vi ut at de som skulle sette på varmeanlegget på høsten, hadde glemt å aktivere anlegget i vår blokk. Dette resulterte i at vi siden varmeanlegget ble slått på, kun fyrte med olje i denne blokka.

Da vi skulle etterfylle olje, viste det seg at vi hadde feil type olje på vårt anlegg. Det som var i tankene, var matolje, men vi trenger biodiesel. Matoljen råtner på tankene om den ikke brukes opp i løpet av året. Siden vårt anlegg bare har toppfyring, må vi ha en oljetype som tåler lengre lagring.

For å bytte oljetype, hyret vi inn firmaet AG Varmeteknikk. Etter befaring fant de ut at tankene våre måtte bygges om, fordi luftingen av tankene ikke gikk ut i friluft, men rett inn i rommet. Dette kunne potensielt bli livsfarlig fordi det dannes brannfarlig gass ved påfylling av olje på tankene. AG Varmeteknikk måtte også skifte tre av fire sirkulasjonspumper i tankene fordi disse ikke lenger virket.

Vi måtte derfor brenne ut eksisterende olje og etterfylle ny i alle blokkene, noe som har kostet borettslaget ekstra. Vi vil likevel påpeke at det var et hell i uhell at fjernvarmen ikke ble slått på slik at vi oppdaget disse

feilene og fikk rettet det opp. Styret har også blitt kjent med at Nesodden Boligvarme har påpekt til forrige styreleder at vi har hatt feil type olje uten at det har blitt gjort noe med.

Dette har ført til ubehag for beboerne og økte kostnader. Vi vil derfor ta nødvendige tiltak for å sikre at slike feil ikke skjer igjen. Dette inkluderer bedre rutiner for oppstart av varmeanlegget og regelmessig kontroll av oljenivået.

Renovasjonsanlegg

Som mange sikkert har kjennskap til har vi hatt problemer med at vann kommer ned i avfallsbrønnene mellom nr 47 og 49 på vinteren. Styret har sammen med bygg- og anleggsgartner Tronslien jobbet for å finne årsaken og utbedret dette. Det har vist seg at det renner vann ned i brønnene ved åpningen på bakkeplan. De innrømmet feil i monteringen og nå har grunnen rundt konteinerne blitt senket og det er lagt inn en helling slik at vannet renner unna. Dette ble dekket av reklamasjon.

I tillegg fikk vi etablert en vannrenne mellom sykkelgarasje og containere ved 47-49 for å lede vannet vekk. Obos grønne midler dekket hele dette arbeidet som kvalifiserte til bidrag under kriteriet «Oppgradering av uterom med tanke på flom og overvann».

Vi vil også takke de som har tatt i et tak og måkt rundt containerne på begge punkter etter snøfall i vinter. Dette er et veldig viktig grep for å slippe at de fyller seg med vann.

Det har ikke vært meldt om vann i noen av containerne denne vinteren.

Synkehull

Utenfor blokk 52 dukket det plutselig opp et synkehull på vårparten i fjor. Etter mange runder frem og tilbake med bygg- og anleggsgartner Tronslien, som ikke mente det var deres skyld, og påfølgende befaring med OBOS, som syntes dette så rart ut, så fant til slutt styret grunnen. Det var lekkasje fra slangen som lå under bakken foran inngangspartiet som hadde ført til dette. Tronslien påtok seg skylden ved fremlagt bevis og vi fikk ordnet opp i dette kostnadsfritt. Det er vannslanger gravd ned foran alle inngangspartier, så skulle det plutselig begynne å komme synkehull andre steder er det viktig at styret blir varslet snarest.

HMS

Helse, miljø og sikkerhetsansvarlig har også i år vært Trine Røed, men Heidi Krogen har bistått for å overta ansvaret neste periode. Det har vært jevnlige runder hvor man sjekker oppganger, kjeller og loft. Strøminntak og utvendig el, samt tavlerom kontrolleres. Vaskeri og avfallsområder sjekkes, og også de nye sykkelbodene. Hensatte gjenstander er et tilbakevendende problem, som tar mye tid fra styret og som også spiser av den tiden vi har vaktmestere til rådighet. Denne tiden kunne med hell vært brukt på andre ting. Etter at det ble innført depositum ved korttidslagring på loftsbod har misbruken av disse gått ned, og det kan se ut til at de fleste beboere greier å kaste eget avfall. Vi håper på enda bedre innsats i tiden som kommer. Avfallsområdene er det fremdeles mange som har utfordringer med å benytte, pappen rives ikke i små nok biter- men stappes ned i sjakten- som går tett og som fører til mye frustrasjon. Det har vært god innsats fra beboere på å holde avfallsområdene fri for snø, noe som har ført til at de har holdt seg tørre og det ikke har vært behov for å heve de i år. Dette har spart oss alle for mye penger. Vogner i fellesområdene er en annen kilde til frustrasjon, her må beboerne som kommer sist bli flinkere til å sette vogner i egen bod eller på veranda.

Det har vært gjennomført årlig brannøvelse, og i år har det også vært kontroll av beboeres slukningsapparat. De som har fått tilbakemelding om at apparatet er utdatert må selv besørge nytt. Alle plikter å ha godkjent slukkeutstyr og brannvarsler i leiligheten.

Parkering

Det har vært lite utskiftninger i eiere av parkeringsplasser året som har gått. Det blir stort sett kun plasser ledig dersom noen med plass flytter. Vi har for tiden ingen ledige parkeringsplasser til leie og 5 personer som står på venteliste.

Hva gjelder gjesteparkering så føler styret at beboere og deres gjester er flinke til å overholde reglene som er satt. Det er et tillitsbasert system, så vi er avhengige av at alle følger reglene og at beboere varsler styret ved eventuelle overtredelser.

Sykkelparkering

Plassene i sykkelgarasjen mellom 47 og 49 er veldig populære og der er alle plassene på nåværende tidspunkt opptatt. Det er fortsatt ledige plasser i garasjen mellom 50 og 52 dersom noen skulle ha behov for oppbevaring av elsykkel. Priser og vilkår finnes på Vibbo.

Bruk av uteområdene

For tre år siden foretok borettslaget en omfattende oppgradering av uteområdene. Vi har nå to sittegrupper med pergola og utegrill. Uteområdene blir brukt jevnlig av beboerne gjennom året, og vi har arrangert flere sosiale aktiviteter som har bidratt til å styrke fellesskapet og gjøre uteområdene mer attraktive.

Dessverre har vi opplevd en del bruk av uteområdet av utenforstående som ikke er så hyggelige. Grupper av unge voksne som ikke tilhører borettslaget har sittet og røyket hasj og forsøplet området. Dette har ført til at naboer opplever støy og blir utrygge. For å forebygge dette har styret satt opp to hagekasser der vi andelseiere har bidratt med leker, fotballer og lignende. Dette har ført til at mange barn og foreldre bruker uteområdene mer. Den beste måten å hindre at uteområdene våre brukes av uvedkommende er at vi selv bruker dem. Vi oppfordrer derfor alle til å gå ut, ta en kaffe, grille eller bare slå av en prat med naboen. Dette bidrar til et godt bomiljø.

På våren og høsten arrangerte vi også et loppemarked, der alle kan komme og selge brukte ting. Dette har vært svært vellykket og bidratt til det sosiale. Vi hadde også eplefest på høsten og julegrantenning før jul. Alle beboere oppfordres til å være med på de sosiale arrangementene, og styret er alltid åpne for gode forslag og initiativer.

Borettslaget arrangerer også Dugnad hver vår og mer informasjon om dette kommer på Vibbo.

Vaskeri

Borettslaget har til nå vært heldige og levd på en vaskeriavtale som har fornyet seg automatisk årlig og som nå har vart i 7 år. Avtalen består av to deler, en leieavtale på maskiner og en serviceavtale. Serviceavtalen gikk egentlig ut for 2 år siden, men siden det ikke har blitt oppdaget av servicetilbyderen eller oss så har denne avtalen fortsatt to år på overtid, og vi har fått en meget gunstig avtale på en gammel maskinpark. Dette er det nå slutt på. Servicetilbyderen kommer ikke til å utføre service til prisen vi nå har etter 2025. Vi kan fortsette å beholde maskinparken, men uten serviceavtalen. Dette er ikke anbefalt da vi kan forvente store utgifter på service i årene som kommer grunnet maskinparkens alder. Styret har derfor hentet inn nye tilbud på leie av maskiner til vaskerommene.

Borettslaget har hentet inn tilbud fra 3 ulike leverandører og har sett at de ligger nært hverandre i pris. Prisene vi har mottatt er for 8 vaskemaskiner og 8 tørketromler med og uten betalingsløsning. Forskjellen fra dagens park er at det ikke er priset inn tørkeskap.
Prisene i dag er betraktelig høyere enn hva de var da forrige avtale ble inngått i 2018. Dette skyldes flere faktorer som økte råvarepriser og kronekurs.

Styret ønsker at man forsøker å beholde dagens tilbud med tilsvarende maskinpark i alle blokker (med unntak av tørkeskap), uten at man belaster driftsbudsjettet ytterligere. Tilbudet fra dagens leverandør (Jako) på

tilsvarende maskinpark i alle blokker (uten tørkeskap) vil medføre en årlig økning i utgifter på litt i overkant av 110 000 kr (60% økning). Styret foreslår at man kompenserer for dette på et av følgende vis:

1. Maskinpark uten betalingsløsning, hvor man øker felleskostnadene for alle andeler for å kompensere for de økte utgiftene
2. Maskinpark med betalingsløsning, hvor man justerer kostnadene per vask slik at dette kompenserer for de økte utgiftene.

Foreløpige estimater har vist at man enten må øke felleskostnadene til hver andel med 87 kr per måned (uten betalingsløsning) eller at man må inntjene omtrent 90 kr per blokk per dag (med betalingsløsning) for å kompensere for de økte utgiftene. Dette siste vil tilsvare at man for eksempel tar 10 kr per vask/tørk og at det kjøres 5 vaskemaskiner + 4 tørketromler per blokk per dag, eller at man tar 40 kr for fri bruk innenfor en 2.5-timersperiode og at det anvendes 2-3 slike perioder per blokk per dag.

Vi kommer ikke utenom å oppgradere maskinparken i vaskeriene og det vil enten koste fellesskapet eller den enkelte beboer mer. Styret mener at for å holde fellesutgiftene i sjakk så er den beste løsningen å innføre en betalingsløsning for bruk av maskinene, da dette også vil gi oss fordelene med et mer fleksibelt reservasjonssystem og bedre oversikt over hvordan maskinparken brukes. Vaskerier kommer som egen sak på Årsmøtet som beboerne skal stemme over.

Vaskeri med eller uten betalingsløsning

Beskrivelse

Viser til vedtak fattet i sak 7 under fjorårets generalforsamling: Styret utreder saken om betaling av vaskeri (med og uten integrert betalingsløsning), og kommer tilbake med et forslag til årsmøte.

Styrets innstilling

Styret går inn for at betalingsløsning i vaskeriene blir innført med ny maskinpark i 2026.

Leverandører og avtaler

Mange leverandører og avtaler har vært med oss av gammel vane, og vi har brukt en del tid på å lyse ut både vaktmester-og elektrikertjenester på anbud. Vi ser for oss å ta avgjørelser på dette når nytt styre er på plass.

Til generalforsamlingen i Borettslaget Etterstad Øst

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Etterstad Øst 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 rettvisende 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 rettvisende 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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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, 25. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST
ORG.NR. 950 142 510, KUNDENR. 46

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**377 624**	**345 089**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		981 590	1 210 055
Tilbakeføring av avskrivning	15	410 765	410 243
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-541 796	-1 586 657
Innsk. øremerk. bankkto		-2 813	-1 106
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**847 746**	**32 535**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 225 370**	**377 624**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 626 256	944 599
Kortsiktig gjeld	-400 886	-566 975
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 225 370**	**377 624**

BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST
ORG.NR. 950 142 510, KUNDENR. 46

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 141 591	7 633 357	8 169 000	8 489 000
Andre inntekter	3	93 250	86 600	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 234 841**	**7 719 957**	**8 184 000**	**8 504 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 790	-26 790	-27 000	-27 000
Styrehonorar	5	-190 000	-190 000	-190 000	-250 000
Avskrivninger	15	-410 765	-410 243	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 250	-10 250	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-143 555	-136 330	-145 000	-152 000
Konsulenthonorar	7	-89 379	-55 028	-65 000	-165 000
Kontingenter		-21 600	-21 600	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-1 215 630	-1 277 444	-1 147 000	-1 154 000
Forsikringer		-432 227	-355 274	-390 000	-887 000
Kommunale avgifter	9	-1 182 167	-1 009 832	-1 176 300	-1 342 400
Energi/fyring	10	-869 961	-693 272	-1 000 000	-750 000
TV-anlegg/bredbånd		-296 135	-284 854	-300 000	-312 000
Andre driftskostnader	11	-710 605	-600 330	-576 500	-679 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 599 063**	**-5 071 247**	**-5 052 800**	**-5 754 800**
DRIFTSRESULTAT		**2 635 778**	**2 648 710**	**3 131 200**	**2 749 200**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	19 447	10 110	0	0
Finanskostnader	13	-1 673 635	-1 448 765	-1 686 000	-1 658 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 654 188**	**-1 438 655**	**-1 686 000**	**-1 658 000**
ÅRSRESULTAT		**981 590**	**1 210 055**	**1 445 200**	**1 091 200**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		981 590	1 210 055		

BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST
ORG.NR. 950 142 510, KUNDENR. 46

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	13 273 509	13 273 509
Tomt		741 143	741 143
Andre varige driftsmidler	15	822 052	1 232 817
Aksjer og andeler	16	4 320	4 320
Miljøbankkonto, øremerket		68 852	76 775
SUM ANLEGGSMIDLER		**14 909 876**	**15 328 564**
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		314 076	743 429
Sparekonto OBOS-banken		1 312 181	201 170
SUM OMLØPSMIDLER		**1 626 256**	**944 599**
SUM EIENDELER		**16 536 132**	**16 273 163**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 108 * 100		10 800	10 800
Udekket tap	17	-13 666 348	-14 647 937
SUM EGENKAPITAL		**-13 655 548**	**-14 637 137**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	29 199 661	29 741 457
Borettsinnskudd	19	526 600	526 600
Avsetning bomiljøtiltak	20	64 533	75 269
SUM LANGSIKTIG GJELD		**29 790 794**	**30 343 326**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		362 572	332 354
Påløpte renter		19 171	143 530
Påløpte avdrag		19 142	91 091
SUM KORTSIKTIG GJELD		**400 886**	**566 975**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**16 536 132**	**16 273 163**
Pantstillelse	21	40 852 100	40 852 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.02.2025
Styret i Borettslaget Etterstad Øst

Sigrid Westeng Odden — Trond Ivar Borge — Jesper Dahl

Heidi Krogen — Trine Røed — Vegard Ronæss Soldal

Marie Hesselberg Simonsen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk 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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 909 164
Parkeringsleie	158 750
Forretningslokale	104 427
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 172 341**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-30 750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 141 591**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Miljøfond	33 750
Nettinnbetalinger	9 600
Nøkler	5 300
Tilskudd Oslo kommune	25 000
Skadeutlegg	10 000
Utleie	9 600
SUM ANDRE INNTEKTER	**93 250**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-26 790
SUM PERSONALKOSTNADER	**-26 790**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 190 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 050, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-40 859
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 870
Aktiva takst og Soon Takst	-40 650
SUM KONSULENTHONORAR	**-89 379**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I	-29 250
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-29 250**
Drift/vedlikehold bygninger	-71 167
Drift/vedlikehold VVS	-160 255
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-353 896
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-49 313
Drift/vedlikehold heisanlegg	-150 179
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-131 854
Drift/vedlikehold brannsikring	-41 347
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-189 631
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	9 329
Egenandel forsikring	-43 000
Kostnader dugnader	-5 068
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 215 630**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-812 470
Feieavgift	-1 088
Renovasjonsavgift	-368 608
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 182 167**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-697 542
Olje/Biomasse	-172 419
SUM ENERGI / FYRING	**-869 961**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-17 511
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-35 595
Diverse leiekostnader/leasing	-8 826
Driftsmateriell	-527
Vaktmestertjenester	-254 091
Renhold ved firmaer	-284 600
Snørydding	-63 623
Andre fremmede tjenester	-3 478
Trykksaker	-3 713
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 600
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 050
Andre kontorkostnader	-6 296
Kontingenter	-10 320
Bank- og kortgebyr	-2 958
Velferdskostnader	-5 417
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-710 605**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 623
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 824
SUM FINANSINNTEKTER	**19 447**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-139 726
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 533 745
Renter på leverandørgjeld	-164
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 673 635**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1950	5 227 479
Oppskrevet 1972	1 412 030
REHABILITERING	
Balkonger og innglassing	
Tilgang 2004	6 634 000
SUM BYGNINGER	**13 273 509**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.237/bnr.16 m. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg		
Tilgang 2022	759 900	
Avskrevet tidligere	-303 960	
Avskrevet i år	-151 980	
		303 960
Grill		
Tilgang 2022	451 025	
Avskrevet tidligere	-180 410	
Avskrevet i år	-90 205	
		180 410
Sykkelbod		
Tilgang 2022	842 900	
Avskrevet tidligere	-336 638	
Avskrevet i år	-168 580	
		337 682
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**822 052**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-410 765**

NOTE: 16
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i Etterstad KabelTV. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs at de er bokført til opprinnelig kjøpsppris
Antall aksjer: 108 Pålydende: 40 Balanseført verdi: 4 320

Etter fondsemisjon i Etterstad Kabel TV eier borettslaget nå 1 080 aksjer.
Den samlede aksjekapital i Etterstad Kabel TV AS er på kr 621 000.

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,71 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2003	-11 730 000	
Nedbetalt i år	537 643	
		-2 686 438
OBOS Boligkreditt		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 18 år.		
Opprinnelig 2022	-28 600 000	
Nedbetalt tidligere	2 082 624	
Nedbetalt i år	4 153	
		-26 513 223
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-29 199 661**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1950	-526 600
SUM BORETTSINNSKUDD	**-526 600**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-64 533
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-64 533**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	526 600
Pantelån	29 199 661
Påløpte avdrag	19 142
TOTALT	**29 745 403**

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

Bygninger	13 273 509
Tomt	741 143
TOTALT	**14 014 652**

AKSJEKAPITAL

Etterstad Øst Borettslag – Valgkomiteens innstilling til borettslagets styre, valgkomité og delegater til OBOS generalforsamling 2025

Sittende styre valgt på årsmøtet 29.04.2024

Sigrid W. Odden	Etterstadsletta 49	styremedlem 2024 – 2026	ikke på valg i år
		styreleder 2024 – 2025	på valg i år

Valgt inn som styreleder på ekstraordinært digitalt årsmøte 18. – 21.09.2024 frem til neste årsmøte, da styreleder valgt på årsmøtet 2024 trakk seg.

Heidi Krogen	Etterstadsletta 47	styremedlem 2024 – 2026	ikke på valg i år
Vegard R. Soldal	Etterstadsletta 52	styremedlem 2024 – 2026	ikke på valg i år
Marie H. Simonsen	Etterstadsletta 49	styremedlem 2023 – 2025	på valg i år
Jesper Dahl	Etterstadsletta 49	styremedlem 2023 – 2025	på valg i år
Trine Røed	Etterstadsletta 50	styremedlem 2023 – 2025	på valg i år
Trond Borge	Etterstadsletta 52	styremedlem 2023 – 2025	på valg i år
Eireen R. Nordlie	Etterstadsletta 49	varamedlem 2024 – 2025	på valg i år

Innstilling til ledige styreplasser på årsmøtet xx.xx.2025

Sigrid W. Odden	Etterstadsletta 49	styreleder 2025 – 2026	innstilles for 1 år
Marie H. Simonsen	Etterstadsletta 49	styremedlem 2025 – 2027	innstilles for 2 år
Jesper Dahl	Etterstadsletta 49	styremedlem 2025 – 2027	innstilles for 2 år
Trine Røed	Etterstadsletta 50	styremedlem 2025 – 2027	innstilles for 2 år
Thale H. Eddie	Etterstadsletta 52	styremedlem 2025 – 2027	innstilles for 2 år

Styret ser ikke behov for et varamedlem da styret er stort nok til å håndtere et eventuelt frafall av et styremedlem.

Innstilling til OBOS generalforsamling 11.06.2025

Sigrid W. Odden	Etterstadsletta 49	innstilt som styreleder	delegat 2025
Trine Røed	Etterstadsletta 50	innstilt som styremedlem	varadelegat 2025

Innstilling til valgkomité 2026

Marianne Frøyland	Etterstadsletta 47	medlem av valgkomité	2026
Maria Wester	Etterstadsletta 50	medlem av valgkomité	2026

Oslo 31.03.2025

Maria Wester

Marianne Frøyland

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST

Organisasjonsnummer: 950142510
Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Kruttverket, Arnljot Gellines vei 41 B..

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:
Ellen Marie Indahl Randli 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. Tilstede i årsmøte var 33 andelseiere i tillegg til 8 fullmakter, totalt 41 stemmeberettigede.**

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 ble Ellen Marie Indahl Randli foreslått. Protokollvitne foreslått i møte ble Marianne Frøyland.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000,-.

✓ **Vedtatt.**

7. Vaskeri med eller uten betalingsløsning

Styret viser til vedtak fattet i sak 7 under fjorårets generalforsamling: Styret utreder saken om betaling av vaskeri (med og uten integrert betalingsløsning), og kommer tilbake med et forslag til årsmøte.

Borettslaget har hentet inn tilbud fra 3 ulike leverandører og har sett at de ligger nært hverandre i pris. Prisene vi har mottatt er for 8 vaskemaskiner og 8 tørketromler med og uten betalingsløsning. Forskjellen fra dagens park er at det ikke er priset inn tørkeskap.
Prisene i dag er betraktelig høyere enn hva de var da forrige avtale ble inngått i 2018. Dette skyldes flere faktorer som økte råvarepriser og kronekurs.

Styret ønsker at man forsøker å beholde dagens tilbud med tilsvarende maskinpark i alle blokker (med unntak av tørkeskap), uten at man belaster driftsbudsjettet ytterligere. Tilbudet fra dagens leverandør (Jako) på tilsvarende maskinpark i alle blokker (uten tørkeskap) vil medføre en årlig økning i utgifter på litt i overkant av 110 000 kr (60% økning). Styret foreslår at man kompenserer for dette på et av følgende vis:

1. Maskinpark uten betalingsløsning, hvor man øker felleskostnadene for alle andeler for å kompensere for de økte utgiftene
2. Maskinpark med betalingsløsning, hvor man justerer kostnadene per vask slik at dette kompenserer for de økte utgiftene.

Foreløpige estimater har vist at man enten må øke felleskostnadene til hver andel med 87 kr per måned (uten betalingsløsning) eller at man må inntjene omtrent 90 kr per blokk per dag (med betalingsløsning) for å kompensere for de økte utgiftene. Dette siste vil tilsvare at man for eksempel tar 10 kr per vask/tørk og at det kjøres 5 vaskemaskiner + 4 tørketromler per blokk per dag, eller at man tar 40 kr for fri bruk innenfor en 2.5-timersperiode og at det anvendes 2-3 slike perioder per blokk per dag.

Vi kommer ikke utenom å oppgradere maskinparken i vaskeriene og det vil enten koste fellesskapet eller den enkelte beboer mer. Styret mener at for å holde fellesutgiftene i sjakk så er den beste løsningen å innføre en betalingsløsning for bruk av maskinene, da dette også vil gi oss fordelene med et mer fleksibelt reservasjonssystem og bedre oversikt over hvordan maskinparken brukes.

Styrets innstilling
Styret går inn for at betalingsløsning i vaskeriene blir innført med ny maskinpark i 2026.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Maskinpark uten betalingsløsning, hvor man øker felleskostnadene for alle andeler for å kompensere for de økte utgiftene.

✓ **Vedtatt. Forslag 1 ble vedtatt med 27 stemmer.**

Forslag til vedtak 2:
Styret går inn for at betalingsløsning i vaskeriene blir innført med ny maskinpark i 2026.

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Det skal i år velges styreleder for 1 år og 4 styremedlemmer for 2 år.

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Sigrid W. Odden

Følgende stilte til valg:
Sigrid W. Odden

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jesper Dahl
Thale H. Eddie
Marie H. Simonsen
Trine Røed

Følgende stilte til valg:
Jesper Dahl
Thale H. Eddie
Marie H. Simonsen
Trine Røed

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Sigrid W. Odden

Følgende stilte til valg:
Sigrid W. Odden

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Trine Røed

Følgende stilte til valg:
Trine Røed

10. Valgkomité

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Marianne Frøyland
Maria Wester

Følgende stilte til valg:
Marianne Frøyland
Maria Wester

Husordensregler
Etterstad Øst Borettslag

vedtatt på ordinær generalforsamling 2011.
Endret på ordinær generalforsamling i 2013.
Endret på ordinær generalforsamling i 2016.
Endret på ordinær generalforsamling i 2018.
Endret på ordinær generalforsamling i 2019.
Endret på ordinær generalforsamling i 2023.

HUSORDENSREGLER FOR ETTERSTAD ØST BORETTSLAG

Husordensreglene er vedtatt på generalforsamlingen og gjelder som en del av leiekontrakten. Meldinger og rundskriv fra styret kan også vedrøre husordensreglene.

For å oppnå et godt forhold mellom beboerne, må vi selv sørge for best mulig standard av bygninger, plener, veier og øvrige anlegg. Utgiftene ved skader og til reparasjoner må dekkes av husleieinntektene. Derfor må det være i beboernes interesse å overholde disse enkle ordensreglene.

Generelle ordensregler

Det skal være ro i leilighetene og oppganger/fellesarealer mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 alle dager hverdager. Dette gjelder også vaskemaskiner og oppvaskmaskiner i leilighetene fordi vibrasjonene høres godt i naboleilighetene. Det er heller ikke tillatt å flytte ting til og fra lofts- og kjellerboder i dette tidsrommet. Banking, boring o.l. er ikke tillatt etter kl. 20:00 på hverdager og etter kl. 17:00 på lørdager. Arbeid kan tidligst begynne kl. 09:00 på lørdager.

Søndager og helligdager er stille-dager og det skal ikke forekomme oppussing, eller andre støyende aktiviteter.

Ved større oppussingsarbeider; typisk legging av nye gulv, oppussing av bad eller kjøkken, ombygging av romløsninger m.m. som medfører støy og mulige forstyrrelser, skal styret og naboene i samme blokk varsles minst en uke i forveien. Varslet skal inneholde opplysninger om tidspunkt for igangsettelse og avslutning, samt varighet på arbeidet. NB:

Arbeidet må også omfatte opprydding og renhold ved eventuell bruk av fellesarealer. Dette er beboers ansvar. Varslet skal sendes skriftlig til: etterstad-ost@hotmail.com og til: vedlikehold@etterstadost.hotmail.com. Varsel til naboer skal skje ved tydelig oppslag på oppslagstavle i oppgangen.

Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Balkonger, vinduer eller trapper må ikke benyttes til lufting og risting av tøy eller sengeklær. Trappeoppgangene må være fri for unødvendige ting. Det må sikres fri ferdsel inn og ut av dører og rømningsveier.

Grøntanleggene behandles med aktsomhet. Lek og aktiviteter må ikke være av en slik art at det skader borettslagets eiendom.

Kast ikke mat til fuglene fra vinduer eller balkonger da det trekker rotter og mus til eiendommen.

Grilling på balkongene er ikke tillatt.

Tenn ikke mer lys enn nødvendig på loft og kjeller, og slukk alltid lyset etter bruk. Dette gjelder også vaskekjelleren. Pass på at dørene til loft og kjeller er låst.

Brannsikring i andelene

Det er andelsholders ansvar å ha forsvarlig og fungerende brannsikring i hver andel. Dette vil si å ha fungerende brannslukningsapparat, brannslange og røykvarslere. Det er også andelseiers ansvar at andelens sikringsskap har en fungerende lås og er forsvarlig lukket.

Andelshaver plikter å sørge for batteriskifte i røykvarslere, vedlikehold av brannslukningsapparater og årlig kontroll av brannslange.

Søppel og renhold

All søppel pakkes forsvarlig inn før det kastes i avfallsbeholderne. Ikke hensett søppel utenfor avfallsbeholderne, ved full beholder bruk den neste.

Bruk av fellesarealer; fellesboder og sykkelboder

Borettshaverne skal holde fellesområdene frie for alt som kan ta fyr eller hindre effektiv rømning gjennom fellesområdene. Dette betyr at det ikke er mulighet for å oppbevare barnevogner, sykler eller lignende i trappeoppgangen i noen av etasjene, heller ikke under trappen i kjelleretasjen. Det er også spesielt viktig å holde rømningsvei mellom utgang branntrapp og nødutgang i kjeller fri for ting.

Gjenstander som er merket med navn og dato kan oppbevares i fellesrommet på loftet i 3 mnd. For tilgang til fellesbodene kontakt vaktmesterne.

Sykkelbodene er det beboernes ansvar å holde ryddige, syklene merkes en gang i året og umerkede sykler vil fjernes.

Begrensninger av oppbevaringsmuligheter grunnet lover og forskrifter

På grunn av gjeldende brannforskrifter er det ikke lov å oppbevare brannfarlige stoffer på balkonger, i leiligheter eller i kjellerboder. Dette innebærer også at det ikke er lov å grille på balkonger eller oppbevare propan- eller gassapparater på balkonger, i leiligheter eller kjellerboder.

Barnevogner

Det er forbudt å ha barnevogner stående i fellesarealene. Forbudet gjelder også plassering av barnevogn utenfor inngangsdør til egen leilighet. Det gis dispensasjon fra HMS-bestemmelsene våre for barnevogner under trappen til kjelleretasjen. Så langt plassen tillater, og det ikke er til hinder for ferdsel og framkommelighet, kan man her velge om man opptar en plass med 1 barnevogn eller 1 akebrett. Barnevognen må være i aktiv bruk, og kan ikke fylles opp med andre gjenstander som leker og sportsutstyr etc. Andre gjenstander enn barnevogner og akebrett kan heller ikke hensettes i dette rommet.

Vognene kan tas inn i egen bod eller leilighet, eller oppbevares på egen veranda.

All henstilling av andre gjenstander, inkludert fottøy, leker, sportsutstyr etc. er strengt forbudt grunnet hensynet til brannsikkerhet og framkommelighet, renhold og alminnelig trivsel. Dette gjelder også ved flytting og oppussing.

Alle branndører mellom indre og ytre gang skal være lukket til en hver tid.

Vaskemaskin

Kan kun installeres på baderom. Årsaken er dels at dette er de eneste rommene med sluk, i tilfelle uhell som medfører lekkasje. Like viktig er det at badene er de rommene som har best støyisolerte gulv i våre blokker. Derfor skaper bråk og vibrasjoner ved bruk av vaskemaskin minst ulempe for naboene når maskinene er plassert på bad.

Parkering

Parkering på gårdsplass er ikke tillatt. Biloppstillingsplassene utenfor de enkelte blokkene er forbeholdt de andelshaverne som leier disse. Kontakt styret for eventuell leie av plass. Parkering av lastebil eller campingvogn er heller ikke tillatt på oppstillingsplassen. For å leie parkeringsplass må beboer ha fast disponering av bil.

Gjesteparkering

Beboerne plikter å underrette sine besøkende om borettslagets parkeringsbestemmelser. Borettslaget har gjesteparkeringsplasser, nummeret på disse skal være oppgitt på tavlen i inngangspartiet.

Fellesvaskeriene

Vaskeriene skal rengjøres etter bruk. Husk å rense lofilteret i tørketromlene etter hver tur, tørke over maskinene med en våt klut og fjerne såperester i såpekoppene og slukk lyset. Bær ut søppelposene hvis de er fulle og erstatt dem med nye.

Reservering av tider for bruk av vaskeriene, på dertil egnet tavle, kan kun skje med egen lås. Lapper, tape etc. godtas ikke. Lås og nøkkel kjøpes av vedlikeholdsansvarlig

For vaskeriene gjelder følgende vasketider:

Mandag – Fredag

TUR 1. 07.00 –11.00

TUR 2. 11.00 – 14.00

TUR 3. 14.00 – 17.00

TUR 4. 17.00 – 20.00

TUR 5. 20.00 – 23.00

STRØMMEN BLIR SLÅTT AV AUTOMATISK KL. 23.00.

Lørdag

TUR 1. 07.00 – 11.00

TUR 2. 11.00 –14.00

TUR 3. 14.00 – 17.00

TUR 4. 17.00 – 20.00

TUR 5. 20.00 – 23.00

SØNDAG

TUR 1. 11.00 – 14.00

TUR 2. 14.00 – 17.00

TUR 3. 17.00 – 20.00

STRØMMEN BLIR SLÅTT AV AUTOMATISK KL. 23.00.

Vasketuren opphører ved oppgitt tidspunkt. Det kan tørkes i tromler og tørkeskap i én time utover turtid bortsett fra ved den siste turen. Brukeren av fellesvaskeriet kan gjøres økonomisk ansvarlig for skader som oppstår p.g.a. uforsvarlig bruk. Andelseierne plikter å si fra om feil og mangler til vaktmester.

Forsikringer

Det er tegnet huseierforsikring med bygningskasko gjennom avtale med OBOS. Ved skadetilfelle må styret kontaktes snarest og før skaden blir utbedret.

Framleie

Søknad om framleie, medregnet utleie via Airbnb og tilsvarende ordninger, må skje via OBOS sentralt og endelig godkjennes av styret. Andelseieren har ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som måtte oppstå. Leiere må ikke flytte inn før godkjenning foreligger. Jmf. vedtektene.

Dyrehold

Dyrehold er i utgangspunktet forbudt.

Vis hensyn

Naboer bør varsles hvis man skal ha en festlig anledning.

Musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret og etter samtykke fra nærmeste naboer.

Beboerne bes rette seg etter meldinger, skriv eller oppslag fra styret. Styret har fullmakt til å påse at reglene blir fulgt og brudd kan medføre sanksjoner.

Henvendelser og klager til styret over brudd på husordensreglene skal alltid skje skriftlig.

Vedtekter

for Etterstad Øst borettslag org nr 950 142 510 vedtatt på ordinær generalforsamling den 14.05.2008. Endret på ordinær generalforsamling den 19.04.2012. Endret på ordinær generalforsamling den 11.04.2013. Endret på ordinær generalforsamling den 21.04.15. Endret på ordinær generalforsamling den 13.04.16. Endret på ordinær generalforsamling den 26.04.2017. Endret på ordinær generalforsamling den 26.04.2021.Endret på ordinær generalforsamling 02.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Etterstad Øst borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) 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 kroner100,-

(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 èn 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 èn 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) Nekter 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 èn 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.

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 husstands-medlem 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.

(5) Dyrehold er i utgangspunktet forbudt. Unntak kan gis etter søknad til styret.

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 uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. Borettslaget forutsetter at andelseier i slike tilfeller informerer borettslagets styre om antall og navn på de personer som bruken overlates til. Samt at andelseier selv setter de aktuelle personene grundig inn i borettslagets vedtekter og ordensregler.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn 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 bygnings-forskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) På grunn av problemer med støy mellom leiligheter, er det ikke tillatt å legge fliser av keramisk materiale i andre rom enn bad og toalett. Ved legging/utskifting av alle typer gulv: parkett, laminat, tregulv, lineloeum o.l., må det også benyttes godkjent støydempende materiale som underlag. Samtidig må innfesting mot vegg skje på faglig godkjent støydempende måte.

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 karmer. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av radiatorer i sin leilighet, inkludert kopling til borettslagets rørsystem.

(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) 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.

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

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

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

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

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

(9) Det er ikke tillatt å benytte ISEKK og tilsvarende løsninger på borettslagets eiendom eller i veibanen uten tillatelse fra styret. Søknad om dette må være styret i hende senest to uker før evt. bruk. Ved bruk kan ISEKK o.l. maks stå på borettslagets eiendom i fem virkedager før den må fjernes. Det er beboers ansvar å sørge for at dette skjer.

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. 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 èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er ett til 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.

(4) Antall plasser i sykkelbod og på parkeringsplassene som har skiftet eier i foregående år, skal tas med som en fast del av årsrapporten. Listen med oppdatert oversikt over eiere/beboere som har plass på bilparkering og i sykkelbod, samt venteliste til begge, legges åpent og tilgjengelig ut til kontinuerlig gjennomsyn for alle beboere på Vibbo. Men det er bare styret som har tilgang til å redigere listen.

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 generalforsamlin

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 èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn 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 framtredende 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

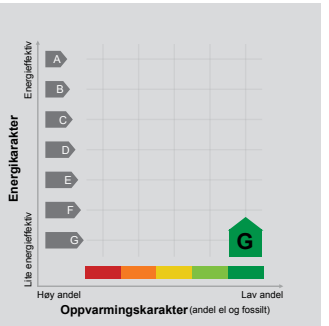
11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(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.

ENERGIATTEST

Adresse	Etterstadsletta 49
Postnummer	0660
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	237
Bruksnummer	16
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80613776
Bruksenhetsnummer	H0801
Merkenummer	Energiattest-2025-153479
Dato	11.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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 innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere automatikk på utebelysning
- Redusér innetemperaturen
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1950
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Løren

Lørenveien 51A, 0585 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/loren

948 75 301

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 21-0191/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Etterstadsletta 49 0660 OSLO

Betegnelse: Gnr 237, bnr 16 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no