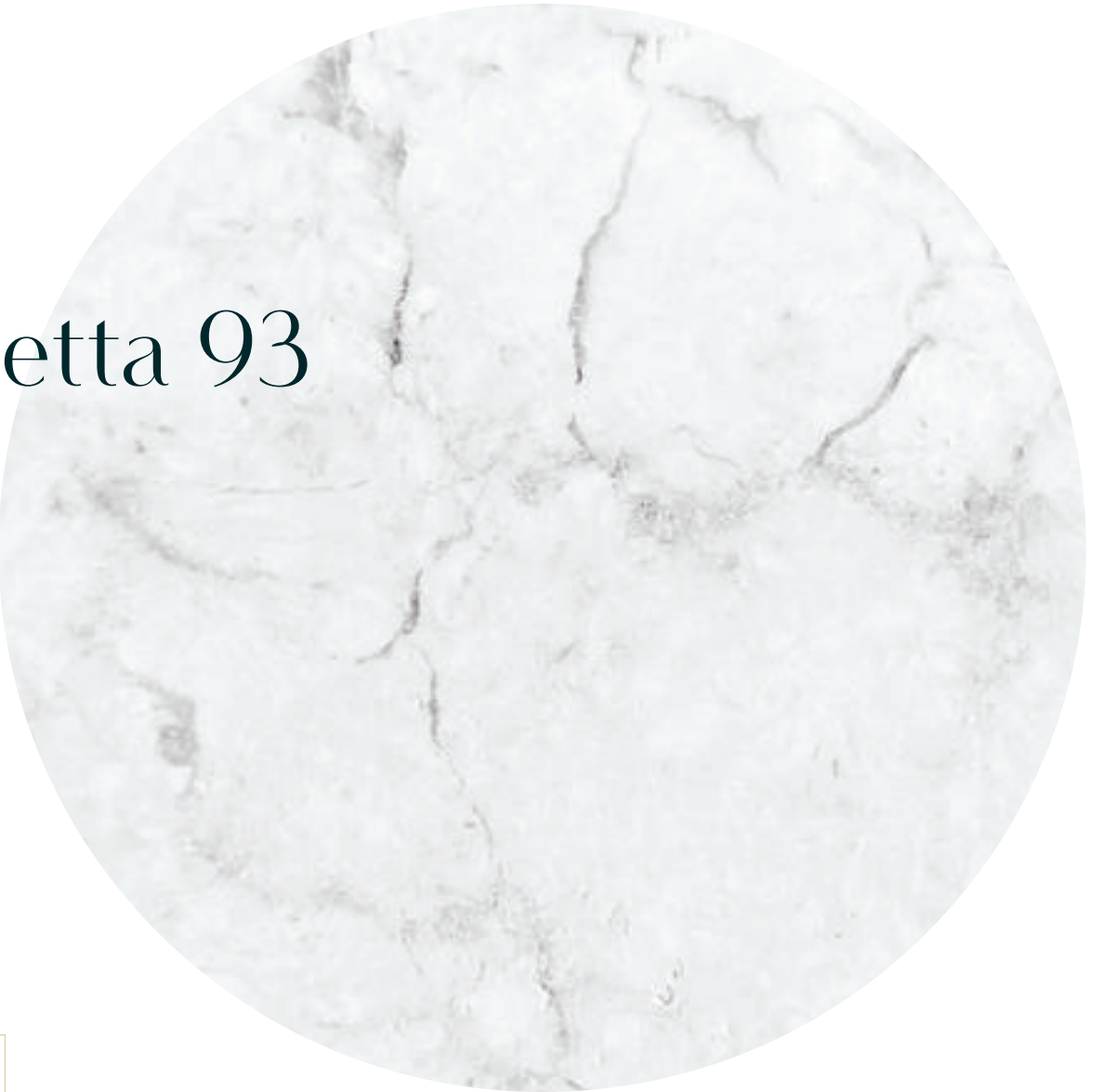


Etterstadsletta 93



Velkommen til

Etterstadsletta 93



Salgsoppgaven produsert 4. mai 2025

ETTERSTAD

Innnbydende og lys 3-roms med innglasset balkong og flott usjenert utsikt. Varmtvann/fyring inkl. Sentralt og populært!

Prisantydning	4 999 000,-
Fellesgjeld	254 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	5 262 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 294,-
BRA-i	51 kvm
Totalt BRA	68 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1957

Megler	Sander O. Berntsen
Telefon	480 79 642
E-post	s.berntsen@nordvikbolig.no

Megler 2	Amalie Sofie von Ahnen
Telefon	478 23 468
E-post	a.ahnen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Etterstadsletta 93!

- Dette er en moderne 3-roms leilighet i 3. etasje, beliggende på attraktive Etterstad. Området tilbyr en rolig, grønn beliggenhet med flotte turmuligheter, samt sjarmerende Vålerenga og Kampen rett i nærheten.

- Fremtredende kvaliteter:
- Innbydende 3-roms med svært god planløsning
- Innglasset balkong på ca. 8 kvm med usjenert utsikt og gode solforhold
- Bad oppusset i 2025
- Nymalte overflater og nytt gulv fra 2022
- Varmtvann og fyring inkludert i felleskostnadene
- Parkeringsmuligheter m/elbillader i brl.*
- Veldrevet borettslag
- 37-bussen, med hyppige avganger, har holdeplass rett ved leiligheten
- Grønne fellesarealer med sittegrupper, lekeplasser og turterreng i umiddelbar nærhet
- Rolig, sentralt og populært boområde

Arealer og innhold

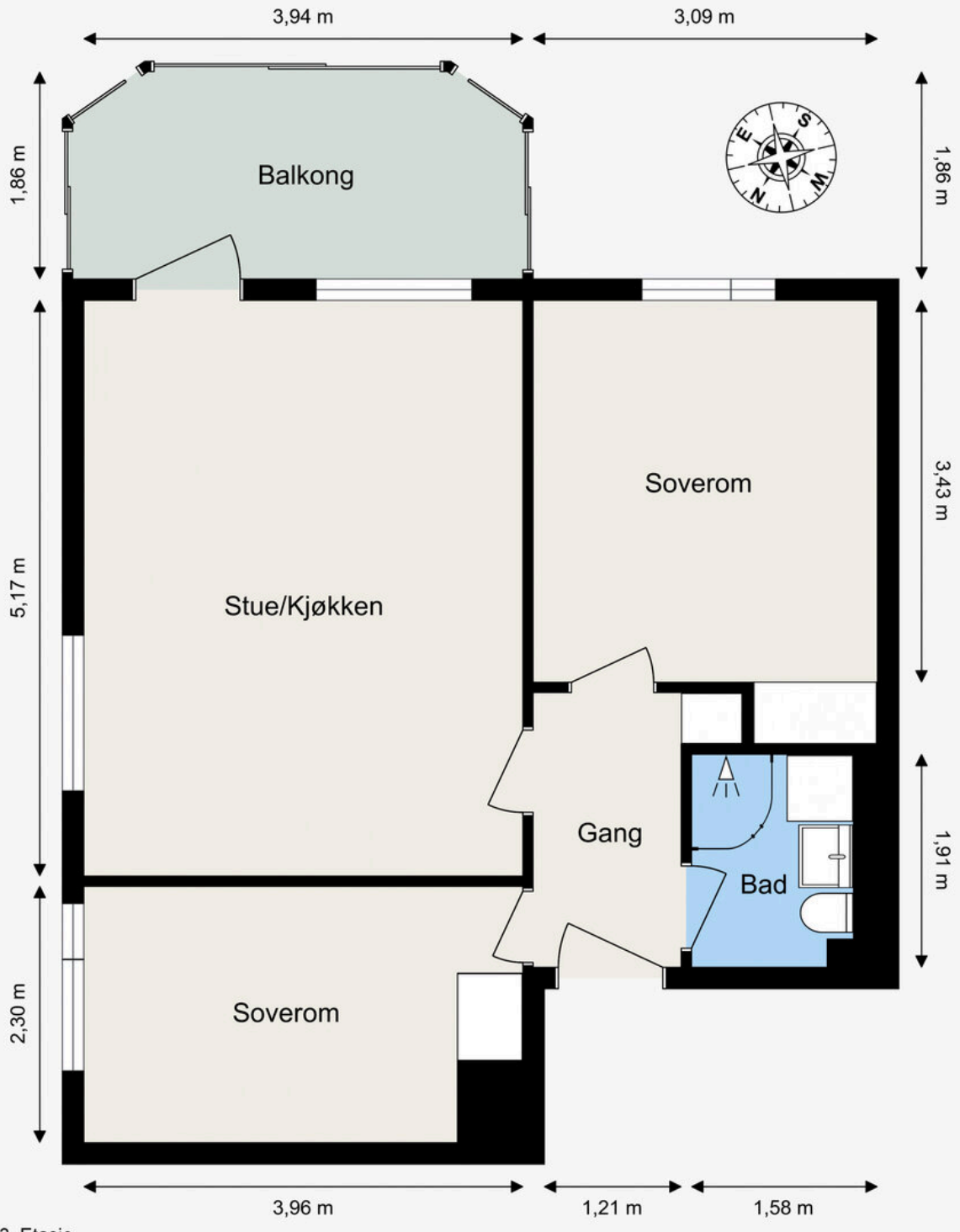
BRA-i:	51 kvm
BRA-e:	9 kvm
BRA-b:	8 kvm
Totalt BRA:	68 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré, baderom, to soverom og stue/kjøkken.
BRA-b: 8 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 59 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 7 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 2 kvm.



3. Etasje

Etterstadsletta 93

taksator

Lars J. Fjeldet Westheim
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme


















Miele


THE
HERB GARDEN
BOSCH


HERB GARDEN
VEGETABLE GARDEN
Miele
BOSCH


THE
HERB GARDEN.
THE
VEGETABLE GARDEN.
Miele
BOSCH




















PARKERING FÖRBJUDET



Informasjon

Etterstadsletta 93

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0136/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Etterstadsletta 93, 0660 OSLO
Gnr 237, bnr 19 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 188 i Etterstad Vest Borettslaget, org.nr. 950158794

Selgere
Velide Lamaj
Qemal Lamaj

Kjøpesum og omkostninger
4 999 000,- (Prisantydning)
254 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 253 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
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))
---
5 262 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 271 862,- (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
1957

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 9 kvm
BRA-b: 8 kvm
Totalt BRA: 68 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré, baderom, to soverom og stue/kjøkken.
BRA-b: 8 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 59 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 7 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Kjeller:
Bod på ca. 7,4 m^2, merket med 361.

Loft:
Bod på ca. 2 m^2, merket med 361.
På grunn av skråtak er det reelle gulvarealet større enn det faktisk målbare og oppgitte areal.
Gulvarealet ble målt til ca. 7,1 m^2.

Innhold

Leilighet beliggende i byggets 3. etasje. Det er adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har callinganlegg.

Leiligheten inneholder: Entré, baderom, to soverom og stue/kjøkken med utgang til innglasset balkong.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Her finner du praktiske oppbevaringsmuligheter i et plassbygd garderobeskap som holder gangen ryddig og organisert.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL INNGLASSET BALKONG:
Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. I 2022 ble det lagt ny flott parkett på gulvet og overflatene ble malt i lyse fargetoner samme året. Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape ditt drømmehjem.

Fra stuen er det utgang til en herlig sydvendt innglasset balkong på ca. 8 kvm med gode solforhold. I vår- og sommerhalvåret blir balkongen en naturlig forlengelse av stuen, perfekt for hyggelige stunder med familie og venner. Her kan du enkelt skape en koselig uteoase med utemøbler, beplantning og en gassgrill. Balkongen gir også muligheten for ekstra skjerming på de kjøligere dagene, og kan brukes som et lyst og komfortabelt rom året rundt.

ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Pent og funksjonelt kjøkken med godt med skap- og benkeplass. Innredningen er

eldre, men ble montert opp i 2023 med ny laminat benkeplate. Kjøkkenet har fabrikklakkerte fronter, nedfelt kum i rustfritt stål og fliser mellom benk og overskap. Utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn og opplegg for frittstående hvitevarer. Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert. Kullfilterventilator er plassert over stekesonen.

HOVEDSOVEROM:
Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. De lyse fargevalgene på veggene, sammen med store vindusflater, skaper en lys og behagelig atmosfære. I tillegg byr rommet på gode oppbevaringsmuligheter med garderobeskap.

SOVEROM 2:
Soverommet er romslig og har plass til både seng og øvrige møbler. Det er et allsidig rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, tilpasset dine behov. I tillegg byr rommet på gode oppbevaringsmuligheter med garderobeskap.

BADEROM:
Delikat flislagt baderom med gulvvarme og downlights, oppusset februar 2025. Badet består av servantskap med glatte høyglansfronter og heldekkende servant. Over servanten er det veggmontert speil med lysarmatur. Videre har badet vegghengt toalett, dusjhjørne med buede svingdører, sluk og termostatstyrt blandebatteri. Det er også opplegg for vaskemaskin.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 7,4 m^2 og en loftsbod med gulvareal på ca. 7,1 m^2, begge merket med nr. 361. 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.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40).
Vinduer: Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1987.
Balkongdør: Balkongdør med trerammer og isolerglass.
Innvendige dører: Profilerte, folierte innerdører. Det ble satt inn nye innerdører i hele leiligheten i 2021, unntatt døren på badet som ble satt inn i 2025.
Ventilasjon: Boligen er basert på naturlig ventilasjon. Tilluft slippes inn via spalteventiler i vinduer.
Elektrisk anlegg: Sikringsskapet er plassert i felles trappegang og er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbrytere. Anlegget har hovedsikring på 40 A og 6 fordelingskurser.
Oppvarming: Leiligheten varmes opp med radiatorer, i tillegg til gulvvarme på baderommet.

Standard

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Borettslaget har totalt 110 parkeringsplasser, hvorav 61 faste plasser som kan leies ut etter venteliste. Av disse er 4 plasser spesielt tilrettelagt for elbiler, med ladestasjoner for praktisk lading. Hver leilighet har ett parkeringsoblat, samt to gjestekort som gir parkering rett utenfor bygningen.

P-plass: kr. 225,- pr. mnd.
Garasje: Innskudd kr. 7.000,- + kr. 450,- pr. mnd.

Det er også 18 garasjer tilgjengelig for leie.

Øvrig parkering i området skjer i henhold til gjeldende regler for offentlig gateparkering.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Badet ble oppgradert i februar 2025 av faglærte håndverkere. Arbeidet omfattet fjerning av tidligere fliser, legging av ny membran på vegger, samt oppgradering av røropplegg med rør-i-rør-system til dusj, servant, toalett og vaskemaskin tilkobling. Det ble installert ny innbygd sisterne med betjeningsplate (Geberit Omega 20), og montert nye baderomsmøbler etter flislegging. I tillegg ble det satt inn ny dør. Elektriker har installert nye stikkontakter, downlights og speil med belysning. Alt arbeid ble utført i februar 2025, og er dokumentert med faktura/sluttrapport fra autorisert rørlegger firmanavn: Olympus VVS AS og elektriker firmanavn: Moderne Elektro AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei
Eventuell kommentar: Gulvet ble oppgradert med nye varmekabler og fliser i 2019, firmanavn: M-tek.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alle skjulte installasjoner er blitt fotografert fra rørleggeren når badet ble oppgradert. Firmanavn: Olympus VVS AS

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:
2021: Det ble satt inn nye innerdører i hele leiligheten unntatt døren på badet som ble satt inn i 2025.
2022: Malt hele leiligheten inkludert taket. Det ble lagt ny eikeparkett og montert nye lister.
2023: Kjøkkenet ble flyttet til stuen og oppgradert. I forbindelse med dette ble det utført arbeid av både elektriker og rørlegger.
2025: Lister, inngangsdør og treverk på balkongen ble malt. Det ble også lagt fliser på balkonggulvet. Alt arbeid utført av rørlegger og elektriker er gjort av fagpersoner, og dokumentert med faktura/samsvarserklæring og/eller sluttrapport. Rørlegger firma AA Rør og Bygg As og firma ANDENÆS VVS AS. Elektriker firma: Elektroservice Arben Skiti.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar: Det er foretatt radonmåling i de lavere etasjene i borettslaget

Bygningssakkyndig
Lars Jørgen Fjeldet Westheim

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttervegger i betong, utvendig forblendet med teglstein. Saltak tekket med takstein.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Balkongdør
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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
B - lysegrønn
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.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten varmes opp med radiatorer, i tillegg til gulvvarme på baderommet.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3164 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 294,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.294,– pr. md.

Herav:
Felleskostnader 5.174,-
Trappevask 120,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet fyring og varmt vann, kabel-tv og internett, komm.avg, felles bygningsforsikring, trappevask, vaktmestertjeneste, forretningsførsel, nedbet. av fellesgjeld.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 172 632,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 690 529,- 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.

TV/Internett/Bredbånd
Vårt borettslag har avtale med Telia via Etterstad Kabel-TV. Internett, hastighet 30 Mbps/30 Mbps + 30 poeng å velge tv-kanaler for. Kan endres til kun internett, da blir hastigheten 500 Mbps.

Inkludert i avtalen 1 Teliabox og 1 TV mikro boks.

Rabatterte priser på kjøp av andre tjenester, prisene finner du på min side på Telia.no

I dagens avtale er ikke de enkelte delene som inngår i avtalen spesifisert, kun pakken som helhet. Det er derfor ikke mulig å hente pris på de forskjellige leveransene som inngår i avtalen.

Beboere står fritt til å velge andre leverandører i tillegg til dette, men må da fortsatt være med på å betale denne avtalen, da dette er kostnader som blir fakturert borettslaget og inngår i borettslagets felleskostnader.
Alle leiligheter har en Teliabox og en TV boks mikro eller 2 TV boks mikro, som er dekodere for digital-tv, samt trådløst modem for internett.

Borettslaget

Om borettslaget
Etterstad Vest Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med

organisasjonsnummer 950158794, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.
Borettslaget består av 255 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.
Første innflytting skjedde i 1957. Tomten ble kjøpt i 1986.

Etterstad Vest Borettslag har én ansatt.
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.
Fellesvaskeri
Selskapet eier aksjer i Etterstad Kabel-TV AS.

Mye nyttig informasjon på borettslaget sine hjemmesider:
https://vibbo.no/etterstad-vest/om

Baderomsrehabilitering 2005/2006
I 2005/2006 ble alle badene i borettslaget rehabilitert. Alle soilrør ble byttet, vannrørene for varmt- og kaldtvann ble skiftet, alle leiligheter fikk nytt bad.

Lagring av bildekk:
Vi har flere stativ for lagring av dekk i et bomberom i BJN 26. Depositum kr 300 pr dekk. Lagring gratis av inntil fire dekk.
Send en epost til styret hvis du vil benytte deg av dette, så får du tilsendt informasjon om depositum og nøkler.

Sykkelparkering:
Borettslaget fikk i 2018 tilskudd fra Obos til å kjøpe inn 6 låsbare sykkelgarasjer med plass til 6 sykler i hver.
Disse er plassert ved nr 14/16, ved 18/22 (ved p-plassene), utenfor 28, og ved 91/95.
Leiepris pr sykkel pr år: kr 600, betales en gang pr år.
Depositum nøkkel: kr 500.

Det finnes også plasser for store sykler (transportsykler o.l.) i en egen garasje ved ESL 95. Pris her er kr 1200 pr år.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2025: Nye radiatorer
2023: Vask og impregnering av teglsteinsfasader, start opparbeidelse av sykkelvaskeplass, oppgradering av grøntområder, energikartlegging og tilbudsinnhenting bytte av energikilde og radiatoranlegg, brannsikkerhet.
2022 - Trapper, steinlegging, sykkelstativ, VVS, pipe fyrhus
2021 - Trapper, steinlegging, sykkelstativ, radonmåling, nylegging av varmekabler, vaskemaskin, hengsler utgangsdører
2020 - Drenering, takstein, takluker, beslag
2018 - Utvendig maling, elbil mm.
2017 - Garasjer, uteplass, bunnled, oljetank
2016 - Bunnledning, vindu, luftepiper, armatur
2015 - Bunnledninger, asfalt, rør
2011-2014 - Div. rehabilitering

Forretningsfører
Obos BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget [og boligbyggelagets medlemmer] har forkjøpsrett. Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldene er 12.05.2025.

Det krever medlemskap i OBOS. Innmelding koster 500,- pr person.
Frist: 12.05.2025

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 254 000,- pr. 01.04.2025

Lånenummer: OBBK01-98207930202
Restsaldo: 356.536,-
Type: Annuitet
Restløpetid: 1 år 2 md
Term pr år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 5,18%
Andel restsaldo: 0 kr
Kapitalkostnader: 0 kr

Lånenummer: OBOS03-98208304984
Restsaldo: 71.128.417,-
Type: Annuitet
Restløpetid: 29 år
Term pr år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 5,18%
Andel restsaldo: 253.236,-
Kapitalkostnader: 1.154,-
Dette lånet er avdragsfritt til 01.04.2026.

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.

Lånet er avdragsfritt frem til 01.04.2026. Når perioden med avdragsfrihet er slutt, vil felleskostnadene for leiligheten øke. Estimert månedlig økning er på kr 337,- for denne leiligheten.

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 50 150,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viste et overskudd på kr. 2 904 537,-. I 2024 var det budsjettert med et overskudd på kr. 3 254 959,-.

Styret har tatt opp et lån på kr 1 762 500,- i forbindelse med legging av nye varmekabler. Dette er et frivillig prosjekt, og de leiligheter som har ønsket å være med på ordningen har meldt dette til styret. For informasjon om hvilke leiligheter dette gjelder så kan styret kontaktes på e-post. For de leilighetene dette gjelder så

er fellesgjelden økt med kr 37 500.

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

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Parabolantenner, markiser e.l. kan bare settes opp etter godkjenning av styret.
- Vaskerier og maskiner skal brukes i overensstemmelse med gitte instrukser, og tiden må overholdes.
- Det er lov å bruke elektrisk – og gassgrill på balkongen, men bruk av kullgrill er ikke tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt i borettslaget under forutsetning at de skjøttes på en forsvarlig måte, og at de ikke kan utgjøre noen fare for andre. Husdyr skal ikke medføre urimelig sjenanse for naboer eller andre beboere.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 86500575

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 33 950 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et idyllisk og attraktivt boligområde på Etterstad, kun 10 minutters avstand fra Oslo sentrum.

Etterstad er et etablert boligstrøk i bydel Gamle Oslo, beliggende mellom Alnaelva og Strømsveien, øst for Vålerenga og sør for Bryn/Brynseng . Området ble innlemmet i Oslo i 1946 og har gjennomgått betydelig utvikling siden den tid. I dag kombinerer Etterstad moderne byliv med historisk sjarm og et rikt fellesskap.

Leiligheten ligger tilbaketrukket i et stille og grønt boligområde, samtidig som du har enkel tilgang til byens fasiliteter. Langs Alnaelva finner du flotte turmuligheter, og nærliggende Svartdalsparken og Østensjøvannet byr på naturskjønne omgivelser for rekreasjon og friluftsliv.

Etterstad er en del av et spennende byutviklingsprosjekt som inkluderer Ensjø, Kværnerbyen og Hovinbyen. Dette gir nye muligheter for handel, kultur og

infrastruktur i årene som kommer.

Den nye Brynseng barneskole ligger i nærheten, og det finnes flere barnehager i området. I tillegg er det et rikt utvalg av fritidstilbud, inkludert fotballbane, idrettshall, isbaner og treningssenter. Området er også kjent for sitt sterke lokalsamfunn og aktive beboerforeninger.

Du finner Rema 1000, Coop Prix og Kiwi i nærområdet. Ønsker du et bredere utvalg, er Fyrstikktorget (Helsfyr), Bryn senter, Grünerløkka, Vålerenga og Oslo sentrum lett tilgjengelig med offentlig transport eller sykkel.

Etterstad har et voksende tilbud av kafeer og restauranter. Den nyåpnede bakeriet Nord på Helsfyr er et populært tilskudd til området. I tillegg er det kort vei til Oslos pulserende kafé- og uteliv på Grønland og i sentrum.

Helsfyr T-banestasjon er nærmeste stasjon, med linje 1, 2, 3 og 4 som tar deg til Oslo S på bare 7 minutter. Herfra har du også tilgang til flybussen til Gardermoen, SL-busser og flere andre busser, inkludert den døgnåpne 37-bussen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger attestert arkivkort for våningshuset, datert 1960.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av baderom, datert 02.06.2006.
Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger datert, 20.04.1955.

Det er avvik fra godkjente byggetegninger og dagens bruk av boligen. Kjøkken er flyttet ut i stuen hvor det er laget et soverom.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, i henhold til reguleringsplan S-1852, vedtatt 12.04.1973. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker:
Etterstadsletta 99 B - Montering av trappeheis
Saksnummer: 202456879

Etterstadsletta 91 med flere - Innglassing av balkonger - Borettslaget
Etterstadsletta Vest
Saksnummer: 201804140

Etterstadsletta 116-122 - Rehabilitering av fasader

Saksnummer: 202458094

Etterstadsletta 110-114 - Rehabilitering av fasader
Saksnummer: 202458093

Etterstadsletta 124-128 - Rehabilitering av fasader
Saksnummer: 202458095

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:

301/237/19:
06.12.1956 - Dokumentnr: 419344 - Rettighet
Rettighetshaver: Postverket
Løpenr: 1177857
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
LEIE-TID: 5 ÅR
AVGIFT NOK
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER
MED FLERE BESTEMMELSER

10.11.1959 - Dokumentnr: 518819 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

23.01.1962 - Dokumentnr: 501246 - Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Registrert med feil dato ved konvertering

02.12.1986 - Dokumentnr: 78849 - Best. om adkomstrett
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

23.02.1955 - Dokumentnr: 402922 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:237 Bnr:2

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.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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.

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 540,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 6 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 828,-

Samlet skal selger betale kr. 131 558,- 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. 3 625,-.

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 6. mai 2025

Megler

Sander O. Berntsen, Eiendomsmegler / Fagmedarbeider / Partner
Tlf. 48079642

Megler 2

Amalie Sofie von Ahnen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47823468

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Vedlegg

Etterstadsletta 93

Etterstadsletta 93

Nabolaget Etterstad - vurdert av 213 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	**8 min** 0.7 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 336 elever, 14 klasser	**11 min** 0.8 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 120 elever, 10 klasser	**10 min** 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	**13 min** 1.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 386 elever, 27 klasser	**18 min** 1.5 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	**6 min** 0.5 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	**18 min** 1.4 km

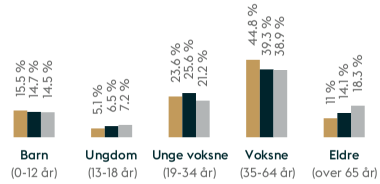
Offentlig transport

Etterstad vest Linje 37	**2 min** 0.1 km
Helsfyr Linje 1, 2, 3, 4, 5	**11 min** 0.8 km
Bryn stasjon Linje L1	**15 min** 1.3 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	**24 min** 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**8 min** 4.5 km

Barnehager

Dumpa Kanvas-musikkbarnehage (... 68 barn	**2 min** 0.1 km
Etterstadjordet barnehage (1-5... 129 barn	**5 min** 0.4 km
Fridtjovsgate barnehage (1-5 å... 50 barn	**6 min** 0.5 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

Nygård terrasse ballpl./skøyte...	3 min
Vålerenga skole	8 min
Mudo Gym Etterstad	3 min
SATS Kampen	11 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

3-roms leilighet med innglasset balkong
Etterstadsletta 93 , 0660 OSLO
OSLO kommune
gnr. 237, bnr. 19
Andelsnummer 188

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 22.04.2025 **Rapportdato:** 02.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22052-25098 **Referansenummer:** ZZ1394

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lars Jørgen Fjeldet Westheim **Vår ref:**

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Lars Jørgen Fjeldet Westheim

ljw@taksator.no
414 14 658

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 93 , 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 19
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet med innglasset balkong - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1987.
Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40).
Balkongdør med trerammer og isolerglass.

Utgang fra stue til sydvendt balkong i betongkonstruksjoner.

Flislagt gulv oppå betongdekket.
Rekkverk i stål/aluminium med plater og stående panel.
Belysning via lysarmatur på vegg.
Det er montert utvendig stikkontakt.
Rekkverkshøyde målt til ca. 102 cm.

Fellesarealene har trapper og reposer i betong.
Ellers malte flater i fellesarealer.

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong, utvendig forblendet med teglstein.
Saltak tekket med takstein.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers parkett.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,51 m.

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Profilerte, folierte innerdører.

Plassbygd garderobeskap i entrè.

Garderobeskap på begge soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagt baderom som ble modernisert i 2005/06 i regi av borettslaget.
I 2025 ble gamle fliser fra veggflatene fjernet, og ny membran samt nye veggfliser ble installert. Arbeidene ble utført av Olympus VVS AS.

Aluminiumssluk med klemring og synlig membran/mansjett.
Hjelpesluk i rustfritt stål som er lokalisert i dusjsonen.

Servantskap med glatte, høyglans fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.
Veggmontert klosett.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med buede svingdører, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

KJØKKEN Gå til side

Åpen kjøkkenløsning i stue.
Eldre kjøkkeninnredning som ble montert opp i 2023 med ny benkeplate.

Innredning med fabrikklakkert fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg mellom overskap og benk.
Integrert induksjonstopp, stekeovn og opplegg for frittstående hvitevarer.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert over himling og i innkassing på bad. Adkomst via luke.
Her er også stoppekraner lokalisert.

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Boligen er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft slippes inn via spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventil på bad.
Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone på kjøkken.

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.

Etterstadsletta 93 , 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 19
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Det er installert overspenningsvern.
Hovedsikring på 40 A og 6 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Brannslukkingsapparat og røykvarsler i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

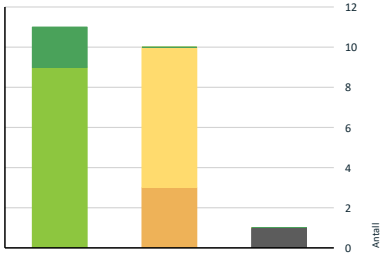
3-roms leilighet med innglasset balkong

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Opprinnelig kjøkken er flyttet inn i stue (åpen løsning).
Det har blitt etablert soverom i opprinnelig kjøkkenrom.

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/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Etterstadsletta 93 , 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 19
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

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.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet med innglasset balkong

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdør** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 3. Etasje > stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED INNGLASSET BALKONG



Byggeår
1957

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 4. etasjer med loft og kjeller.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1987.

——

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40).

——

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

——

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Balkongdør

Balkongdør med trerammer og isolerglass.

——

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Etterstadsletta 93 , 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 19
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til sydvendt balkong i betongkonstruksjoner.

Flislagt gulv oppå betongdekket.
Rekkverk i stål/aluminium med plater og stående panel.
Belysning via lysarmatur på vegg.
Det er montert utvendig stikkontakt.
Rekkverkshøyde målt til ca. 102 cm.

——

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet brukslitasje samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

——

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Utvendige trapper

Fellesarealene har trapper og reposer i betong.
Ellers malte flater i fellesarealer.

——

Utvendige trapper er et fellesansvar og tilstand ikke vurdert.

Andre utvendige forhold

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Yttervegger i betong, utvendig forblendet med teglstein.

Saltak tekket med takstein.

Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

——

Bygningen stod ferdig i 1957 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke 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.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers parkett.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,51 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og soverom).

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet i stue.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte, folierte innerdører.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Plassbygd garderobeskap i entrè.

Garderobeskap på begge soverom.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom som ble modernisert i 2005/06 i regi av borettslaget. Dokumentasjon på utført arbeider er ikke forelagt, men antas å foreligge hos borettslagets styre.

I 2025 ble gamle fliser fra veggflatene fjernet, og ny membran samt nye veggfliser ble installert. Arbeidene ble utført av Olympus VVS AS.

Deler av baderommet nærmer seg forventet levetid.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.
Totalt modernisering må påregnes på sikt. Eksakt tidspunkt kan være vanskelig å si da dette avhenger av belastning og bruk.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

Etterstadsletta 93 , 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 19
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist en sprukken veggflis i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Høydeforskjell mellom topp flis ved dørterskel og overkant sluk, målt til 20 mm.
Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm. mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Aluminiumssluk med klemring og synlig membran/mansjett.
Hjelpesluk i rustfritt stål som er lokalisert i dusjsonen.

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.





3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Servantskap med glatte, høyglans fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.
Veggmontert klosett.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med buede svingdører, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

Normal bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

Det bemerkes at det er noe begrenset tilluft, da spalten ved terskelen er noe smal.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Boligen har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring.
Det kan likevel anbefales at mekanisk avtrekk på våtrom etableres, da dette er en bedre løsning.

Da dette er et borettslag og det er felles ventilasjon så skal det ikke monteres elektrisk styrt avtrekksvifte på ventil.
Det henvises ellers til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegger.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjon på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning i stue.
Eldre kjøkkeninnredning som ble montert opp i 2023 med ny benkeplate.

Innredning med fabrikklakkert fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg mellom overskap og benk.
Integrert induksjonstopp, stekeovn og opplegg for frittstående hvitevarer.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.





3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Etterstadsletta 93 , 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 19
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

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

"manglende forsert mekanisk avtrekk" betyr at avtrekk over stekesone ikke føres ut av rommet via kanal, yttervegg eller tilsvarende.
Fuktig luft og kondens vil da forbli i rommet om det ikke luftes med vindu.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder. For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets vedtekter om det lar seg montere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert over himling og i innkassing på bad. Adkomst via luke.
Her er også stoppekraner lokalisert.

Det bemerkes at det ikke er montert tettemuffer i enden av vannledningene på kjøkkenet. Det er en god løsning at det er installert aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil på kjøkkenet for å raskt kunne stoppe eventuelle lekkasjer fra rør-i-rør-systemet i rom uten sluk.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.
Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll samt gitte opplysninger.
Tilstandsgrad er satt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.





TG 1 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

TG 2 Ventilasjon

Boligen er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft slippes inn via spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventil på bad.
Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone på kjøkken.
Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Etterstadsletta 93 , 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 19
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler vedrørende bygningsdelene, og heller ingen synlige tegn til lekkasje.
Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert eller effekt målt.

—

Tilstandsgrad er satt utifra en visuell inspeksjon (internt), og opplysninger fra eier.

TG 2 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.

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Det er installert overspenningsvern.
Hovedsikring på 40 A og 6 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

—

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Moderne Elektro AS utførte tiltak på det elektriske anlegget i 2025-02-11.
   Det er framlagt samsvarserklæring for tiltaket, men ikke for arbeid før dette.
2. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Etterstadsletta 93 , 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 19
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

5. 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 Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
   En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
   Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

   I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

   Dette er bakgrunnen for gitte tilstandsgrad.

Generell kommentar

• Det foreligger kun dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.





TG 0 Brannstekniske 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

—

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport

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.



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

3-roms leilighet med innglasset balkong

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	51		8	59	
Kjeller		7		7	
Loft		2		2	
SUM	**51**	**9**	**8**		
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Bad, entré, to soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		bod	
Loft		bod	

Kommentar

Entré/gang, to soverom, bad, stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stue til sydvendt innglasset balkong.

——

Kjeller:
Bod på ca. 7,4 m², merket med 361.

——

Loft:
Bod på ca. 2 m², merket med 361.
På grunn av skråtak er det reelle gulvarealet større enn det faktisk målbare og oppgitte areal.
Gulvarealet ble målt til ca. 7,1 m².

——

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Etterstadsletta 93 , 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 19
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Kommentar: Opprinnelig kjøkken er flyttet inn i stue (åpen løsning).
Det har blitt etablert soverom i opprinnelig kjøkkenrom.

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

Kommentar: - 2021/2022: Malt hele leiligheten og nye lister med taket; ny parkett, eik i hele leiligheten, nye dører med de to soverommene og med stua. Faglærte/ Ufaglærte
-2023: Flytta kjøkkenet fra eget rom til stua og i forbindelse med dette ble det utført arbeid på elektrisk anlegg og røranlegg utført av Rørlegger firma: AA rør og
Bygg AS og firmaet Andenæs VVS AS. Elektrikerfirma: Proff Elektriker AS.
-2025:Lisert, inngangsdør og treverk på balkongen ble malt. Det ble lagt fliser på balkonggulvet. Badet ble oppgradert i starten av 2025 av faglærte håndverkere. Arbeidet omfattet fjerning av tidligere lag med fliser, legging av ny membran på vegger, samt oppgradering av røropplegg med rør i rørsystem til dusj, servant, toalett og vaskemaskin. Det ble installert ny innebygd sisterne (geberit Omega 20), og montert nye baderomsmøbler etter flislegging. I tillegg ble det satt inn ny dør til badet. Elektriker har installert nye stikkontakter, downlights og speil med belysning. Arbeid utført av Moderne Elektro AS og Olympus VVS AS

I henhold til opplysninger fra eier.

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)**
3-roms leilighet med innglasset balkong	51	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2025	Lars Jørgen Fjeldet Westheim	Takstingeniør
	Velide Lamaj	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	237	19		0	34071.3 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Etterstadsletta 93

Hjemmelshaver
Etterstad Vest Borettslaget

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0301.

Regulering : Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig.
Tilknytning avløp : Offentlig.

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950158794			Lamaj Qemal, Lamaj Velide

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
188

Etterstadsletta 93 , 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 19
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 3. etasje med innglasset balkong , beliggende i etablert boligområde på Etterstad, bydel Gamle Oslo.
Flotte tur og rekreasjonsmuligheter langs Alnaelva, i Lodalen og på Valle Hovin.
Få minutters gange til Vålerenga og Kampen med et rikt utvalg av hyggelige kaféer og restauranter.
Kort vei til nærbutikk, samt fyrstikktorget og større kjøpesenter, som Tveita senter, Bryn senter.
Skoler i alle trinn, barnehager, idrettsanlegg, treningssenter, kirke, parker m.m
Gode adkomstforhold og svært god offentlig kommunikasjon. Kort vei til Helsfyr, med T-banestasjon, samt flere busslinjer, inkludert flybussen.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.
Bygning oppført i 1957 i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Etterstad Vest Borettslaget består av 257 boliger. Borettslaget er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 950158794.

——

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	16.04.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.04.2025	Utfylt av selger.	Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	22.04.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.05.2025	
2	04.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis 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 93 , 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 19
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

• Normal 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/ZZ1394

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

Lamaj, Qemal	9578-5999-4-4180422	2025-04-18 19:02:40
Lamaj, Velide	9578-5995-4-4432243	2025-04-18 18:59:36

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
18. apr. 2025

Oppdragsnummer
20-0136/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Etterstadsletta 93, 0660 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Qemal Lamaj, Velide Lamaj

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. november 2021

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?
Nei

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: Badet ble oppgradert i februar 2025 av faglærte håndverkere. Arbeidet omfattet fjerning av tidligere fliser, legging av ny membran på vegger, samt oppgradering av røropplegg med rør-i-rør-system til dusj, servant, toalett og vaskemaskin tilkobling. Det ble installert ny innbygd sisterne med betjeningsplate (Geberit Omega 20), og montert nye baderomsmøbler etter flislegging. I tillegg ble det satt inn ny dør. Elektriker har installert nye stikkontakter, downlights og speil med belysning. Alt arbeid ble utført i februar 2025, og er dokumentert med faktura/sluttrapport fra autorisert rørlegger firmanavn: Olympus VVS AS og elektriker firmanavn: Moderne Elektro AS.

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

Eventuell kommentar: Gulvet ble oppgradert med nye varmekabler og fliser i 2019, firmanavn: M-tek

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alle skjulte installasjoner er blitt fotografert fra rørleggeren når badet ble oppgradert. Firmanavn: Olympus VVS AS

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?
Nei

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

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

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

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?
Nei

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: 2021: Det ble satt inn nye innerdører i hele leiligheten unntatt døren på badet som ble satt inn i 2025. 2022: Malt hele leiligheten inkludert taket. Det ble lagt ny eikeparkett og montert nye lister. 2023: Kjøkkenet ble flyttet til stuen og oppgradert. I forbindelse med dette ble det utført arbeid av både elektriker og rørlegger. 2025: Lister, inngangsdør og treverk på balkongen ble malt. Det ble også lagt fliser på balkonggulvet. Alt arbeid utført av rørlegger og elektriker er gjort av fagpersoner, og dokumentert med faktura/samsvarserklæring og/eller sluttrapport. Rørlegger firma AA Rør og Bygg As og firma ANDENÆS VVS AS. Elektriker firma: Elektroservice Arben Skiti.

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

Eventuell kommentar: Det er foretatt radonmåling i de lavere etasjene i borettslaget

Feil og mangler

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

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?
Nei

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

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport i 2021

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?
Nei

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?
Nei

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

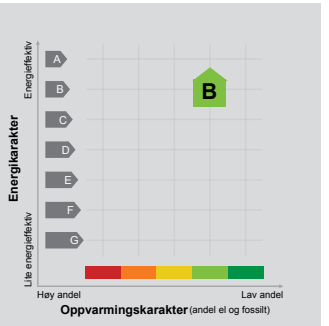
32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 20-0136/25

ENERGIATTEST

Adresse	Etterstadsletta 93
Postnummer	0660
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	237
Bruksnummer	19
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81461147
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-108680
Dato	22.04.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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	1957
Bygningsmateriale:	
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Etterstadsletta 93	81461147	H0301	0	0	188

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	32 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	50 m²
Totalt BRA	50 m²
Oppvarmet luftvolum	120 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	222,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,00 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	212 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	16.11.2024

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	88,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	12,2 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	159,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 846 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	96,93 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 792 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	96,93 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 846 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 846 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 846 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	46,0 %

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Alexandra Øren Hammer
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: a.hammer@nordvikbolig.no

8458316 99/361 22.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 19.04.2025.

Boligselskap:	99 Etterstad Vest Borettslag
Organisasjonsnr:	950.158.794
Andelseier:	Velide Lamaj Qemal Lamaj
Leieobjektnr:	361
Adresse:	Etterstadsletta 93, 0660 OSLO
Andelsnummer:	188
Borettsinnskudd:	kr 4.100,–
Hjemmeside:	http://www.etterstadvest.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 86500575.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- 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.
- Selger/megler må påse at parkeringsplassen sies opp i forbindelse med salg.
- Styret har tatt opp et lån på kr 1 762 500,- i forbindelse med legging av nye varmekabler. Dette er et frivillig prosjekt, og de leiligheter som har ønsket å være med på ordningen har meldt dette til styret. For informasjon om hvilke leiligheter dette gjelder så kan styret kontaktes på e-post. For de leilighetene dette gjelder så er fellesgjelden økt med kr 37 500
- Ta kontakt med styret vedrørende informasjon om dyrehold
- Styret jobber med oppgradering/utskifting av dagens varmeanlegg. Foreløpig kostnadsoverslag på ca. kr 80 000 000-. Se generalforsamlingsvedtak av 15.05.2023 samt vedtak på ekstraordinær generalforsamling 12.02.2024. Inkludert i prosjektet er overgang fra fjernvarme til bergvarme.
- M-Felleskost - Leien for både parkering- og garasjeplasser øker fra 01.01.2025. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207930202	A	356.536,-	1 år 2 md.	12		Flyt	5,18%
* OBOS03-98208304984	A	71.128.417,-	29 år	12	01.04.2026	Flyt	5,18%

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:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.294,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	5.174,-
Trappevask	120,-

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	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	1.202,-	7.796,-	50.150,-	254.604,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* OBOS03-98208304984	253.236,-	1.154,-	01.04.2026	337,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 254.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anders Nicolai Trætteberg tlf.22 86 83 78 ev. pr. e-post: anders.nicolai.traetteberg@obos.no.

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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 99
Etterstad Vest Borettslag

Velkommen til årsmøte i Etterstad Vest Borettslag

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

Dato for årsmøtet:
14. mai 2024 kl. 18:00, Etterstad Videregående Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppheving av generelt forbud mot dyrehold
8. Stryke siste avsnitt om dyrehold i husordensreglene
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Etterstad Vest Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anders Nicolai Trætteberg 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 Anders Nicolai Trætteberg foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

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 føres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 99 Etterstad Vest BRL Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 445 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 445 000,-

Sak 7

Oppheving av generelt forbud mot dyrehold

Forslag fremmet av:
Felicia Rolf

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Å ha husdyr er både psykisk og fysisk helsefremmende, reduserer stress og angst, er sosialt for barn og voksne, reduserer ensomhet hos enslige, eldre og ufrivillig barnløse. Kort sagt har husdyr en rekke positive, og for mange svært viktige, effekter for økt livskvalitet.

Borettslagets protokoll fra generalforsamlingen i 2014 framviser at det ble gitt tre grunner til at dyrehold ikke er tillatt. Disse er:

1. Reglene har vært slik lenge
2. Allergener
3. Man kan flytte til et annet borettslag

Det første punktet oppleves ikke som en gyldig grunn. Etter flere undersøkelser har det vært umulig å finne noen form for dokumentasjon på at dyrs produksjon av allergener i noen grad kan påvirke naboer eller andre beboere i oppgangen eller i borettslaget generelt. Og til sist: Å kreve at beboere skal flytte for å kunne anskaffe seg husdyr, kan oppleves som frihetsberøvende, diskriminerende og som et hinder for å kunne leve et godt liv i det borettslaget vi alle er glad i og har valgt å leve våre liv i: Borettslaget Etterstad Vest.

Over 890 000 hunder og katter er registrert i Norge. Med andre ord er det en stor andel av den norske befolkningen som har dyr og som dermed ikke vil by på borettslagets leiligheter. Forbudet kan derfor bidra til å forringe endelig salgspris på enhetene i vårt borettslag.

Ingen ønsker slitsomme dyr eller dyreeiere til naboer, dyr som ikke har det bra eller dyrehold som er til sjenanse for andre beboere. Derfor inneholder forslaget til vedtak under grundig gjennomarbeidede regler, samt medfølgende søknadsskjema om tillatelse av dyrehold. Skjemaet og husordensreglene er utarbeidet etter andre OBOS-borettslag sine regler og skjemaer.

Forslag til vedtak
Nåværende tekst fra borettslagets husordensregler under «Husdyr/dyrehold» erstattes av teksten under. Skjemaet «Søknad om dyrehold» legges også til på Vibbo under temaet «Dyrehold». «Dyrehold er tillatt i borettslaget under forutsetning at de skjøttes på en forsvarlig måte, og at de ikke kan utgjøre noen fare for andre. Husdyr skal ikke medføre urimelig sjenanse for naboer eller andre beboere. Før anskaffelse av husdyr skal eieren levert søknad om dyrehold til borettslagets styre, samt mottatt styrets godkjenning. Det er tillatt med husdyr i borettslagets fellesområder. Det er likevel ikke tillatt å kun bruke områdene kun som eneste luftegård fordi beboer, uavhengig av årsak, ikke lufter dyrene også utenfor borettslagets fellesområder. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg i fellesområdene. Dette skal fjernes umiddelbart. Dyr skal holdes unna borettslagets sandkasser, planter, busker og pynt. Katteeiere skal følge med på egne katter slik at de ikke er til sjenanse for andre beboere. Husdyrene skal ikke etterlates alene i leilighetene over tid dersom dette kan være til sjenanse for naboer eller andre beboere. Husdyreiere forplikter seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre borettslagets eiendom. Oppdrett eller annen næringsvirksomhet av dyr er ikke tillatt.»

Sak 8

Stryke siste avsnitt om dyrehold i husordensreglene

Forslag fremmet av:
Anne C. Eriksen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Husordensreglenes avsnitt om Husdyr/dyrehold

I et tidligere årsmøte ble det foreslått et tillegg i husordensreglene om dyrehold. Tillegget gjaldt tillatelse til å ha besøkshund i inntil 10 dager.

1) Dette er problem for folk som er allergiske mot hund, eller av andre grunner ikke kan/vil omgås hunder.

2) Borettslaget har et generelt forbud mot hundehold, og ti dagers tillatelse strider mot det generelle forbudet.

3) Styret har ingen mulighet for å kontrollere verken tidsrom eller frekvens når det ikke er krav om søknad eller varsling til styret.

Forslag til vedtak
Stryk det siste avsnittet i husordensreglene om husdyr/dyrehold. Det lyder slik: Andelseiere kan passe hund uten å søke i inntil 10 dager inntil 4 ganger pr år. Andelseieren må varsle minst en uke i forveien via oppslag i oppgangen. Hunden må ikke være til plage for andre beboere. Styret oppfordrer til å snakke med naboene før man sier ja til hundepass.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Camilla Tveter

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

- Jacob Smith Næss
- Knud Therkildsen

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

- Haavard Kvaløy Kirste
- Mette Jansen Wannerstedt

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Cecilie Sletteng
- Flemming Trondsen
- Morten Slemdal

Vedlegg

1. Innstilling-2024-valgkomiteen Etterstadvestborettslag.pdf

Sak 10

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:

- Camilla Tveter

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

- Bente Elisabeth Holm

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Camilla Tveter	Biskop Jens Nilssøns Gt16C
Nestleder	Bente Elisabeth Holm	Biskop Jens Nilssøns Gt26B
Styremedlem	Jacob Smith Næss	Biskop Jens Nilssøns Gt16C
Styremedlem	Valentin Rey Rosell	Etterstadsletta 91 C
Styremedlem	Knud Therkildsen	Etterstadsletta 95 B
Varamedlem	Haavard Kvaløy Kirste	Etterstadsletta 99 A
Varamedlem	Mette Jansen Wannerstedt	Etterstadsletta 91 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Camilla Tveter	Biskop Jens Nilssøns Gt16C
Varadelegert	
Bente Elisabeth Holm	Biskop Jens Nilssøns Gt26B

Valgkomiteen

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

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post etterstadvest@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Etterstad Vest Borettslag
Borettslaget består av 255 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Etterstad Vest Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950158794, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
237 19

Første innflytting skjedde i 1957. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget 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.

Etterstad Vest Borettslag har én ansatt.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

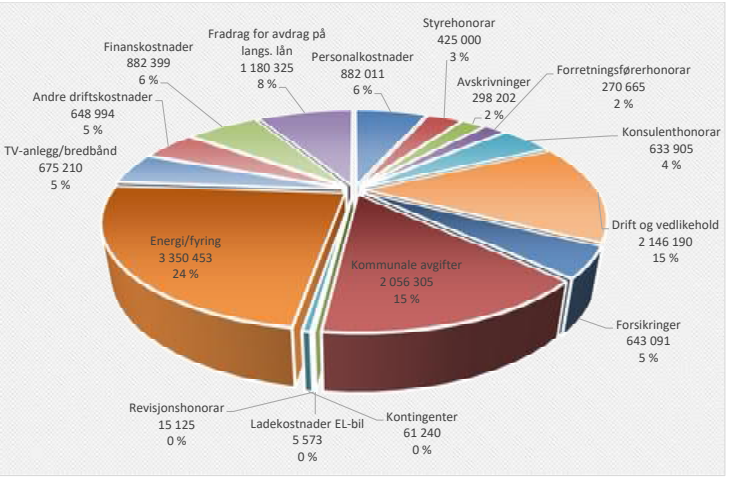
Vesentlig avvik
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader tilknyttet energi/fyring.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkninger.

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

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

Kostnadsdiagrammet viser en oppstilling og sammenligning av kostnader (inkludert avdrag på lån) for Etterstad Vest Brl 2023.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er beregnet kr 700 000 til større vedlikehold som omfatter resterende fasadevask og impregnering. Merk at det skal gjennomføres et større prosjekt tilknyttet bergvarme og rørnettet i borettslaget. Prosjektet skal lånefinansieres.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon og 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Etterstad Vest Borettslag.

Lån
Etterstad Vest Borettslag har to lån i OBOS Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret er økt i henhold til forretningsførerkontrakten.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024. Styret må samtidig gjøre en konkret vurdering av felleskostnadene i forbindelse med låneopptak i tilknytning til rehabilitering av varmeanlegget.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

pwc

Til generalforsamlingen i Borettslaget Etterstad Vest

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Etterstad Vest som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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, 19. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-55 192**	**2 001 896**	**-55 192**	**1 836 173**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 904 537	1 056 912	1 535 399	3 254 959
Tilbakeføring av avskrivning	15	298 202	163 649	350 000	350 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-179 844	-2 106 050	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		0	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 180 325	-1 309 307	-1 235 000	-1 089 000
Red. annen langs. gjeld		0	-1 200	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 385	-911	0	0
Reduksjon langsiktig fordring		50 180	139 819	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 891 365**	**-2 057 088**	**650 399**	**2 515 959**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 836 173**	**-55 192**	**595 207**	**4 352 132**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 296 012	1 188 043
Kortsiktig gjeld	-2 459 839	-1 243 235
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 836 173**	**-55 192**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 541 427	13 350 995	15 286 000	16 766 000
Ladeinntekter EL-bil		0	0	2 000	2 000
Antenneanlegg	3	31 659	29 448	31 659	31 659
Andre inntekter	3	238 582	728 620	186 000	186 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**15 811 668**	**14 109 063**	**15 505 659**	**16 985 659**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-882 011	-811 597	-861 700	-901 700
Styrehonorar	5	-425 000	-401 288	-425 000	-445 000
Avskrivninger	15	-298 202	-163 649	-350 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-15 125	-16 125	-16 500	-20 000
Forretningsførerhonorar		-270 665	-259 755	-274 000	-287 000
Konsulenthonorar	7	-633 905	-39 834	-270 000	-250 000
Kontingenter		-61 240	-63 800	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-2 146 190	-3 623 349	-2 541 000	-2 429 000
Forsikringer		-643 091	-580 963	-704 000	-760 000
Kommunale avgifter	9	-2 056 305	-1 719 307	-2 047 000	-2 393 000
Ladekostnader EL-bil		-5 573	0	0	0
Energi/fyring	10	-3 350 453	-3 623 216	-4 100 000	-3 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-675 210	-579 214	-706 560	-800 000
Andre driftskostnader	11	-648 994	-709 413	-866 500	-760 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-12 111 964**	**-12 591 509**	**-13 232 260**	**-12 765 700**
DRIFTSRESULTAT		**3 699 704**	**1 517 554**	**2 273 399**	**4 219 959**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	87 232	71 640	0	0
Finanskostnader	13	-882 399	-532 282	-738 000	-965 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-795 167**	**-460 642**	**-738 000**	**-965 000**
ÅRSRESULTAT		**2 904 537**	**1 056 912**	**1 535 399**	**3 254 959**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 904 537	1 056 912		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	33 661 855	33 661 855
Tomt		2 421 173	2 421 173
Andre varige driftsmidler	15	3 196 370	3 314 729
Aksjer og andeler	16	10 240	10 240
Miljøbankkonto, øremerket		56 278	69 540
Langsiktige fordringer	17	223 070	273 250
SUM ANLEGGSMIDLER		**39 568 987**	**39 750 787**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 324 621	32 864
Forskuddsbetalte kostnader		5 455	5 075
Driftskonto OBOS-banken		1 317 976	873 236
Driftskonto OBOS-banken II		28 341	1 632
Skattetrekkskonto OBOS-banken		26 678	34 400
Sparekonto OBOS-banken		1 581 227	229 186
Vaskerikonto OBOS-banken		11 714	11 650
SUM OMLØPSMIDLER		**4 296 012**	**1 188 043**
SUM EIENDELER		**43 864 999**	**40 938 830**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 255 * 100		25 500	25 500
Opptjent egenkapital		22 826 955	19 922 418
SUM EGENKAPITAL		**22 852 455**	**19 947 918**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	17 082 323	18 262 648
Borettsinnskudd	19	1 294 800	1 294 800
Annen langsiktig gjeld	20	121 600	121 600
Avsetning bomiljøtiltak	20	53 982	68 629
SUM LANGSIKTIG GJELD		**18 552 705**	**19 747 677**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		738 203	1 110 016
Skyldige offentlige avgifter	21	55 728	63 975
Påløpte renter		85 808	4 153
Påløpte avdrag		94 829	0
Påløpte kostnader		1 411 496	0
Annen kortsiktig gjeld	22	73 775	65 091
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 459 839**	**1 243 235**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**43 864 999**	**40 938 830**
Pantstillelse	23	22 389 100	22 389 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2024
Styret i Borettslaget Etterstad Vest

Camilla Tveter /s/ Knud Therkildsen /s/ Bente Elisabeth Holm /s/

Jacob Smith Næss /s/ Valentin Rey Rosell /s/

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.

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	14 679 698
Trappevask	307 200
Nedbetaling	238 552
Leie	150 733
Parkeringsleie	120 875
Garasjeleie	78 540
Vinduer	50 180
Strøm/lys	11 880
Diverse	10 127
Overført langsiktig fordring, vinduer/dører	-50 180
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**15 597 605**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-54 097
Trappevask	-1 200
Parkering	-881
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**15 541 427**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	56 208
Leie antenneanlegg, Telia	31 659
Miljøfond	124 433
Nøkler	5 500
Belegningsstein	22 550
Svea Finans	242
Sykkelgarasje	21 700
Utleie	7 949
SUM ANDRE INNTEKTER	**270 241**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-584 910
Overtid	-19 009
Annen lønn, ikke feriepenger	-14 603
Påløpte feriepenger	-73 775
Arbeidsgiveravgift	-161 139
Pensjonskostnader innskudd	-12 153
AFP-pensjon	-8 985
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-449
Yrkesskadeforsikring	-2 935

Bedriftshelsetjeneste	-1 660
Arbeidsklær	-2 393
SUM PERSONALKOSTNADER	**-882 011**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 425 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 630, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 125.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-610 993
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 823
Andre konsulenthonorarer	-12 090
SUM KONSULENTHONORAR	**-633 905**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I, Viggo Sand	-280 500
Hovedentreprenør II, Neas Fasader	-546 723
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-827 223**
Drift/vedlikehold bygninger	-259 205
Drift/vedlikehold VVS	-168 492
Drift/vedlikehold elektro	-6 223
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-472 626
Drift/vedlikehold brannsikring	-367 802
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-44 196
Kostnader dugnader	-424
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 146 190**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 350 893
Renovasjonsavgift	-705 412
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 056 305**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-207 440
Fjernvarme	-3 143 012
SUM ENERGI / FYRING	**-3 350 453**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 131
Container	-115 019
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 530
Diverse leiekostnader/leasing	-11 400
Verktøy og redskaper	-4 038
Driftsmateriell	-24 238
Renhold ved firmaer	-359 265
Snørydding	-8 468
Andre fremmede tjenester	-13 302
Kopieringsmateriell	-1 190
Trykksaker	-18 091
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 924
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 630
Andre kontorkostnader	-2 218
Telefon, annet	-9 452
Porto	-1 134
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 194
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-30 263
Bank- og kortgebyr	-3 033
Velferdskostnader	-20 472
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-648 994**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 256
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 408
Kundeutbytte fra Gjensidige	62 568
SUM FINANSINNTEKTER	**87 232**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-46 203
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-836 191
Renter på leverandørgjeld	-5
SUM FINANSKOSTNADER	**-882 399**

NOTE: 14
BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1986
Gnr.237/bnr.19
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 142
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin		
Tilgang 2003	82 927	
Avskrevet tidligere	-82 926	
		1
Gressklipper Kubota F1900		
Tilgang 2021	213 000	
Avskrevet tidligere	-37 275	
Avskrevet i år	-21 300	
		154 425
Plenklipper		
Tilgang 2003	227 147	
Avskrevet tidligere	-227 146	
		1
Plog til traktor		
Tilgang 2003	45 349	
Avskrevet tidligere	-45 348	
		1
Traktor		
Tilgang 2022	2 106 050	
Avskrevet tidligere	-11 759	
Avskrevet i år	-141 105	
		1 953 186
Barnevognsgarasje		
Tilgang 2023	179 844	
Avskrevet i år	-5 208	
		174 635
Dørcallinganlegg		
Tilgang 2020	801 984	
Tilgang 2021	503 902	
Avskrevet tidligere	-261 176	
Avskrevet i år	-130 589	
		914 121
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**3 196 370**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-298 202**

NOTE: 16
AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Etterstad Kabel-TV AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer:256 Pålydende: kr.40.- Balanseført verdi: 10.240.-
Etter fondsemisjon i Etterstad Kabel-TV As, eier borettslaget nå 2560 aksjer.
Den samlede aksjekapital i Etterstad Kabel-TV As er på kr. 622.800.-

NOTE: 17
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Langsiktig fordring, lån dører/vinduer	223 070
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**223 070**

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2021	-1 424 463	
Nedbetalt tidligere	365 280	
Nedbetalt i år	291 671	
		-767 512
OBOS Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 16 år.		
Opprinnelig 2021	-19 111 395	
Nedbetalt tidligere	1 907 930	
Nedbetalt i år	888 654	
		-16 314 811
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-17 082 323**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1957	-1 294 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 294 800**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-119 000
Depositum lokaler	-2 600
Avsetning bomiljøtiltak	-53 982
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-175 582**

NOTE: 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-26 678
Skyldig arbeidsgiveravgift	-29 050
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-55 728**

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-73 775
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-73 775**

NOTE: 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 294 800
Pantelån	17 082 323
Påløpte avdrag	94 829
TOTALT	**18 471 952**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	33 661 855
Tomt	2 421 173
TOTALT	**36 083 028**

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid i 2023

Styret har fra mai 2023 til mai 2024 avholdt 20 styremøter.

På årsmøte 2022 (i mai 2023) ble det vedtatt at styret skulle utrede alternativer for oppgradering av eksisterende varmekilde. Det har vært et kontinuerlig, tidkrevende arbeide hvor det har vært avholdt tilbudsbefaring, leverandørbefaringer og flere møter med Obos prosjekt i forbindelse med prosjektet for bytte av energikilde, nærvarmenett og radiatorer.

Styret har lagt ned ca. ett ukesverk i rydding av safe hvor det har blitt lagret diverse papirer (tilbake til 1958), originaltegninger av bygninger, infrastruktur og kart over uteområdet. Alle papirer er nå scannet og lagret digitalt, itillegg til oppbevart i originalformat i safe. Dette for å sikre at nødvendige papirer er lett tilgjengelig i fremtidige prosjekter og i daglig drift av borettslaget.

Det ble solgt 20 leiligheter i 2023, og 3 bruksoverlatinger ble godkjent. 12 parkeringsplasser og en garasje er fordelt etter søknad.

Klager.
Det har vært lite naboklager, noe som anses som at vi er hensynsfulle mot våre naboer. Vi minner allikevel alle i borettslaget om å fortsette å følge husordensreglene, og vise hensyn. Det er dårlig lydisolert i blokkene våre, og lyd forplanter seg veldig lett i betong. Det har vært en del tilfeller der beboere har plassert ting de vil kaste utenfor søplekontaineren. Det forsøpler borettslaget, og vi ber alle sørge for å kaste det som skal kastes ned i kontaineren. Er det stor pappemballasje må denne deles opp, alternativt lagres i egen bod frem til container på vår/høst.

Forsikringssaker
Vannskader er en stor belastning for de som blir utsatt for det, spesielt hvis skaden oppdages så sent at den har rukket å bli omfattende. Styret oppfordrer alle om å stenge vannet når de reiser på ferie (vannkran for stenging på badet). Premien for borettslagets forsikringer var 636 572 kr i 2023.

Dugnad og julelunsj.
Det ble arrangert dugnad 10. mai, lofts og kjellerrydding ble arrangert 18. september.

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

Varmtvann - ustabilitet
Det er tidvis flere som rapporterer om vekslende varme på varmtvannet. Dette kan oppstå av flere årsaker, ofte et defekt blandebatteri i enten egen leilighet eller naboers leilighet. Et defekt blandebatteri kan «dytte» kaldtvann tilbake i varmtvannet og dermed påvirke gradene på varmtvannet til alle som er tilkoblet samme rør krets. Opplever du vekslende varme er det nyttig for styret om dette innrapporteres ved bruk av skjema på Vibbo:
https://vibbo.no/etterstad-vest/tema/varmtvann

Oppvarming – prosjekt pågående.
Borettslaget vårt har et gammelt anlegg for radiator og fordeling av varme mellom blokkene. Anlegget består av fyrhus og tre fordelingsrom som fordeler varmen ut til alle leiligheter. Over tid er det erfart at anlegget nå begynner å bli gammelt og krever mye kostbart vedlikehold. Styret har derfor inngått samarbeid med Obos prosjekt som har bistått i kartleggingsarbeidet angående hvilke oppgraderinger/endringer som er nødvendig å gjennomføre, og det ble i november mottatt og deretter gjennomgått tilbudsbesvarelse fra 3 ulike leverandører. Det er gjort vurderinger på om energikilden skal endres fra fjernvarme til bergvarme samtidig som bytte av radiatoropplegg og alle tilhørende pumper og rør byttes. Prosjektet fortsetter i 2024, med ekstra ordinært årsmøte før kontrakt kan signeres og prosjektet påstarter.

Brannvern.
Borettslaget hadde frem til november 2023 en avtale med Norsk brannvern. Denne avtalen er avsluttet, og ny avtale er inngått med Thermax. De vil gjennomføre en årlig kontroll av brannvarslere og slukkere i fellesområder. De vil også bistå styret i å følge opp brannsikkerhet i beboernes leiligheter.

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

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

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

Vedlikehold bygninger og uteareale.
Bygningene i borettslaget ble bygget i 1956-57 og krever løpende vedlikehold. Styret foretar, i samråd med vaktmester, vurderinger og prioriteringer ut fra vedlikeholdsplan for borettslaget vårt.
I 2023 startet vasking og impregnering av fasader, og ca halvparten av bygningsmassen er nå impregnert. Resten vil vaskes og impregneres i 2024.
Det henvises til oversikten over større vedlikehold annet sted i innkallingen.

Grøntanlegg, dyrkekasser og lekeplass
Borettslaget har store grøntområder. Vaktmester holder orden på plenene, og innleid gartnerfirma tar seg av vedlikehold av trær og beplantning. Det er flere av trærne i borettslaget som begynner å bli veldig gamle (og noen syke), og det ble derfor felt 3 trær i 2023.

Det er en del gamle hekker i borettslaget som fortløpende vil bli byttet ut, i 2023 har vi fått nye hekker på steder hvor det tidligere manglet dette.

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

Det er sendt inn søknad om støtte til potetåker, men styret ser det hensiktsmessig å avvente til 2025 med å opparbeide dette da det skal graves flere plasser i borettslaget vår/sommer 2024 i forbindelse med bytte av nærvarmenett og boring etter bergvarme.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86500575. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Vask og impregnering av teglsteinsfasader, start opparbeidelse av sykkelvaskeplass, oppgradering av grøntområder, energikartlegging og tilbudsinnhenting bytte av energikilde og radiatoranlegg, brannsikkerhet	• NEAS har vasket og impregnert teglsteinsfasadene på halvparten av adressene i borettslaget: ESL 91, ESL 93, ESL 95, ESL 97, BJN 24, BJN 26. Utvendig side av balkonger er også vasket • Opparbeidelse av sykkelvaskeplass ved BJN 18 (startet – ferdigstilles i 2024) • Opparbeidet nye hekker der dette manglet under balkonger og ved inngangspartier • Felt syke trær bak ESL 91, foran BJN 16 • Energikartlegging og tilbudsinnhenting på utskiftning av energikilde og radiatoranlegg (fortsettelse av arbeidet startet i 2022) • Nye brannslukningsapparat i alle kjeller- og loftsganger, inkludert skilt • Nye brannvarslere i trappeoppganger, kjeller og loft.
2022	Trapper, steinlegging, sykkelstativ, VVS, pipe fyrhus	• Rehabilitering og ny-etablering av trapper Steinlegging og sykkelstativ • VVS: innstallering av filter i fyrhus og alle fordelingsrom • Isolering av rør tilhørende varmeanlegg • Oppstart samarbeid med Obos prosjekt med ENOVA søknad for oppgradering av varmeanlegg • Rehabilitering av pipe tilhørende fyrhus
2021	Trapper, steinlegging, sykkelstativ, radonmåling, nylegging av varmekabler, vaskemaskin, hengsler utgangsdører	• Rehabilitering og ny-etablering av trapper Steinlegging og sykkelstativ • Radonmåling (ingen målinger over grense) • Administrering vedr frivillig nylegging av varmekabler bad • Ny vaskemaskin 95A • Nye hengsler på alle utgangsdører
2020	Drenering, takstein, takluker, beslag, trapper, steinlegging og sykkelstativ	• Det ble gjort arbeid med drenering ved BJN 16 og ESL 91, det var heldigvis ikke store fuktproblemer der. • Takstein på alle tak er sjekket, og defekt stein ble byttet ut. • Takluker ble sjekket og reparert. Beslagene ved alle gavler ble utbedret, og alle vinduskarmer malt. Arbeidet ble ferdigstilt tidlig høst 2020. Trappene i ESL 97A var i veldig dårlig stand og ble revet og bygd opp igjen på nytt. Dette ble et tidkrevende og omfattende arbeid.

		• Reparasjon av trappene i ESL 97B, BJN 26 B og BJN20 ble gjort etterpå. • For alle oppganger i ESL 97, BJN 20 og BJN 26 ble det hakket opp gammel asfalt og lagt belegningsstein. • Alle disse ni oppgangene har fått nye sykkelstativ. Arbeidet med steinlegging og sykkelstativ vil fortsette i 2021.
2019		I påvente av utredninger ble ikke planlagte store vedlikeholdsprosjekter utført i 2019. • I et jevnt pågående arbeid med rørsystemer ble det brukt noe over 220 000 kr på VVS-vedlikehold, herav utskiftning av sirkulasjonspumper og nye tappekransvridere. • Brannvernkontroll og bytte av røykvarslere i alle leiligheter er fra og med 2019 en årlig oppgave.
2018	Utvendig maling, elbil mm	• Utvendig maling: Vinduer, verandadører, treverk på veranda og en del av stålbjelkene ble malt og platene vasket. • Ladeplasser el-bil: 4 felles ladeplasser for elbil etablert. • Sykkelgarasjer: 6 sykkelgarasjer etablert. • Rens ventilasjonskanaler: Rensing av ventilasjonskanaler påbegynt. Varmtvann/rør: Startet vedlikehold og utskiftning knyttet til varmtvannssirkulasjonen. • Vaskerier: Nytt betaling- og bestillingssystem i vaskeriene.
2017	Garasjer, uteplass, bunnled, oljetank	• Nytt takbelegg, plater på vegger, malt vinduer og porter. • Byttet luftepiper på de siste blokker. Oppgradert med ny sandkasse med lekebord, nytt fallbelegg på hele lekeplassen, ny huske. Alle utemøbler er skiftet ut. • Gamle oljetanker er tømt og forskriftsmessig renset. • Alle bunnledninger er nå belagt med epoxystrømper.
2016	Bunnledning, vindu, luftepiper, armatur	• Byttet 250 vinduer og 35 verandadører. • Byttet luftepiper på 3 blokker. • Nye armaturer i alle fellesområder.
2015	Bunnledninger, asfalt, rør	• Påbegynt arbeid med bunnledninger, trappeneser og pipebeslag. • Asfaltering og oppmerking. • Byttet kloakkrør utenfor 14 og 22

		• Byttet alle kraner til radiatoranlegget.
2011 - 2014	Div rehabilitering	• 2014 Nye brannsikre(B60) lofts- og kjellerdører. Nytt nøkkelsystem, loft-, kjeller- og inngangsdører. Inspeksjon og rensing av bunnledninger til alle blokkene. • 2013 Utskifting/reparasjon av rør/kraner, reasfaltering ved nr. 26, montert brannvarslere kjeller/loft • 2012 Rehabilitering av grillplassen • 2011 Fasaderehabilitering alle blokker Utskifting av gamle rør Installert reduksjonsventiler i kaldtvannsinntakene til blokkene Påbegynt arbeid med generell rehabilitering av uteområdene, herunder opparbeiding av nytt plantefelt bak 95
2010	Diverse	• Nytt avfallssystem • Tilkobling til fjernvarme • Påbegynt og skiftet ut ca 120 entredører.
1991 - 2009	Diverse rehabilitering	• 1991 Skiftet El-kjele. 1992-1994 Nye tak. • 1994 Rehabilitering av fasader i tegl. Nye større balkonger. • 2001 Nye stigeledninger. • 2003 Nytt Callinganlegg med kabel til videotelefon. • 2003-2004 Oppussing av ganger m/nye postkasser. 2004 Byttet til kortsystem i vaskeriene. • 2005-2006 Rehabilitering av badene, inkl. soilrør, i borettslaget. • 2006 Byttet låsesylindere i samtlige hoveddører og vaskeri dører. Maling av vinduskarmer og dører. Prosjektering av nye varmerør mellom blokkene (kulvertene). • 2007 Gjennomført legging av nye varmerør i kulvertene. 2009 Drenering utenfor nr. 20 C. Utskifting av kraner i kjellere

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A . Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Camilla Tveter (styreleder)	Biskop Jens Nilssøns gate 16C
Knud Therkildsen	Etterstadsletta 95B
Jacob Smith Næss	Biskop Jens Nilssøns gate 16C

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Bente Elisabeth Holm	Biskop Jens Nilssøns gate 26B
Valentin Rey Rosell	Etterstadsletta 91C

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Mette Jansen Wannerstedt	Etterstadsletta 91C
Haavard Kvaløy Kirste	Etterstadsletta 99A

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Camilla Tveter	Biskop Jens Nilssøns gate 16C

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Bente Elisabeth Holm	Biskop Jens Nilssøns gate 26B

D. Som valgkomité for ett år foreslås:

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

I valgkomitéen for Etterstad Vest borettslag:
Flemming Trondsen
Morten Slemdal
Cecilie Sletteng

Oslo, 23. februar 2024

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Etterstad Vest Borettslag

---

Møtedato: 14.05.2024
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Etterstad Vest VGS

Til stede: 42 andelseiere, 4 representert ved fullmakt, totalt 54 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Anders Nicolai Trætteberg.

Møtet ble åpnet av Bente Elisabeth Holm.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Anders Nicolai Trætteberg foreslått.
   Vedtak: Godkjent

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Anders Nicolai Trætteberg foreslått. Som protokollvitne ble

   Ellen Malmåsen og Nicolay Dahl foreslått.
   Vedtak: Godkjent

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 445 000.

   Vedtak: Vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

7. **Oppheving av generelt forbud mot dyrehold**

Saksframstilling:
Å ha husdyr er både psykisk og fysisk helsefremmende, reduserer stress og angst, er sosialt for barn og voksne, reduserer ensomhet hos enslige, eldre og ufrivillig barnløse. Kort sagt har husdyr en rekke positive, og for mange svært viktige, effekter for økt livskvalitet.

Borettslagets protokoll fra generalforsamlingen i 2014 framviser at det ble gitt tre grunner til at dyrehold ikke er tillatt. Disse er:

1. Reglene har vært slik lenge

2. Allergener

3. Man kan flytte til et annet borettslag

Det første punktet oppleves ikke som en gyldig grunn. Etter flere undersøkelser har det vært umulig å finne noen form for dokumentasjon på at dyrs produksjon av allergener i noen grad kan påvirke naboer eller andre beboere i oppgangen eller i borettslaget generelt. Og til sist: Å kreve at beboere skal flytte for å kunne anskaffe seg husdyr, kan oppleves som frihetsberøvende, diskriminerende og som et hinder for å kunne leve et godt liv i det borettslaget vi alle er glad i og har valgt å leve våre liv i: Borettslaget Etterstad Vest.

Over 890 000 hunder og katter er registrert i Norge. Med andre ord er det en stor andel av den norske befolkningen som har dyr og som dermed ikke vil by på borettslagets leiligheter. Forbudet kan derfor bidra til å forringe endelig salgspris på enhetene i vårt borettslag.

Ingen ønsker slitsomme dyr eller dyreeiere til naboer, dyr som ikke har det bra eller dyrehold som er til sjenanse for andre beboere. Derfor inneholder forslaget til vedtak under grundig gjennomarbeidede regler, samt medfølgende søknadsskjema om tillatelse av dyrehold. Skjemaet og husordensreglene er utarbeidet etter andre OBOS-borettslag sine regler og skjemaer.

Forslag til vedtak:
Nåværende tekst fra borettslagets husordensregler under «Husdyr/dyrehold» erstattes av teksten under. Skjemaet «Søknad om dyrehold» legges også til på Vibbo under temaet «Dyrehold». «Dyrehold er tillatt i borettslaget under forutsetning at de skjøttes på en forsvarlig måte, og at de ikke kan utgjøre noen fare for andre. Husdyr skal ikke medføre urimelig sjenanse for naboer eller andre beboere. Før anskaffelse av husdyr skal eieren levert søknad om dyrehold til borettslagets styre, samt mottatt styrets godkjenning. Det er tillatt med husdyr i borettslagets fellesområder. Det er likevel ikke tillatt å kun bruke områdene kun som eneste luftegård fordi beboer, uavhengig av årsak, ikke lufter dyrene også utenfor borettslagets fellesområder. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg i fellesområdene. Dette skal fjernes umiddelbart. Dyr skal holdes unna borettslagets sandkasser, planter, busker og pynt. Katteeiere skal følge med på

egne katter slik at de ikke er til sjenanse for andre beboere. Husdyrene skal ikke etterlates alene i leilighetene over tid dersom dette kan være til sjenanse for naboer eller andre beboere. Husdyreiere forplikter seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre borettslagets eiendom. Oppdrett eller annen næringsvirksomhet av dyr er ikke tillatt.»

Vedtak: 31 for, 8 blanke stemmer. Forslag til vedtak er vedtatt.

8. Stryke siste avsnitt om dyrehold i husordensreglene

Saksframstilling:
Husordensreglenes avsnitt om Husdyr/dyrehold

I et tidligere årsmøte ble det foreslått et tillegg i husordensreglene om dyrehold. Tillegget gjaldt tillatelse til å ha besøkshund i inntil 10 dager.

1) Dette er problem for folk som er allergiske mot hund, eller av andre grunner ikke kan/vil omgås hunder.

2) Borettslaget har et generelt forbud mot hundehold, og ti dagers tillatelse strider mot det generelle forbudet.

3) Styret har ingen mulighet for å kontrollere verken tidsrom eller frekvens når det ikke er krav om søknad eller varsling til styret.

Forslag til vedtak:
Stryk det siste avsnittet i husordensreglene om husdyr/dyrehold. Det lyder slik:
Andelseiere kan passe hund uten å søke i inntil 10 dager inntil 4 ganger pr år. Andelseieren må varsle minst en uke i forveien via oppslag i oppgangen. Hunden må ikke være til plage for andre beboere. Styret oppfordrer til å snakke med naboene før man sier ja til hundepass.

Vedtak: Vedtaket i sak 7 medfører endring i denne delen av husordensreglene, og teksten er derfor ikke lenger relevant å endre i henhold til denne saken. Saken bortfaller.

9 andelseiere forlot generalforsmaling, 45 gjenværende stemmeberettigede

---

9. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Camilla Tveter foreslått.

Antall år for vervet som styreleder ble endret som et benkeforslag i etterkant av utsendelse av innkalling.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Jacob Smith Næss foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Knud Therkildsen foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Mette Jansen Wannerstedt foreslått.

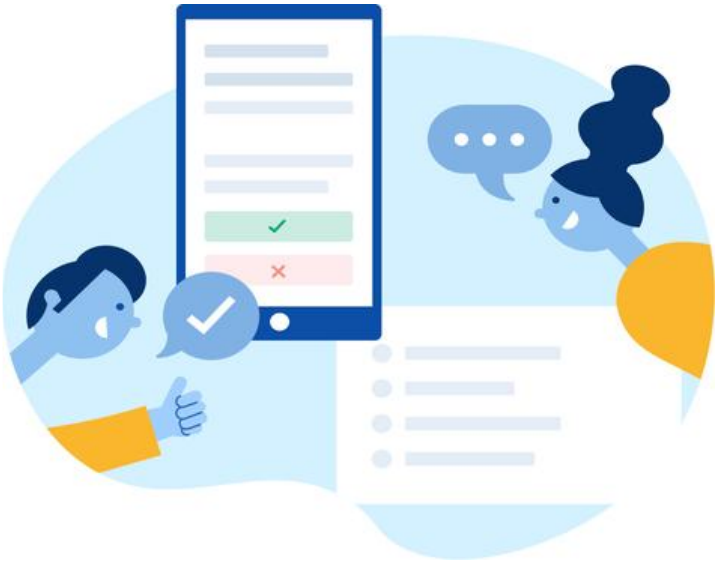
Som varamedlem for 1 år, ble Haavard Kvaløy Kirste foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått Morten Slemdal, Cecilie Sletteng og Flemming Trondsen

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

10. Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:
Delegert Camilla Tveter
Varadelegert Bente Elisabeth Holm
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19.11. Protokollen signeres av



Ekstraordinært årsmøte 2024

Etterstad Vest Borettslag

12. februar 2024

Velkommen til årsmøte i Etterstad Vest Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Endring av energikilde fra fjernvarme til bergvarme

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

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

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

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

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

Velkommen!

Saker til behandling

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

5. Endring av energikilde fra fjernvarme til bergvarme

Med vennlig hilsen,
Styret i Etterstad Vest Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Endring av energikilde fra fjernvarme til bergvarme

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Etterstad Vest Borettslag

---

Møtedato: 12.02.2024

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Etterstad Videregående Skole

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

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kristin Moseby.

Møtet ble åpnet av Camilla Tveter

---

1 Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Kristin Moseby foreslått.
Vedtak: Valgt.

B Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble Kristin Moseby foreslått, og som protokollvitne ble Mette Jansen Wannerstedt foreslått.
Vedtak: Valgt.

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent.

---

2 Forslag

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

Saksfremstilling:

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

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

Etterstad Vest Borettslag

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

Hva har styret gjort av arbeid etter årsmøte mai 2023 og frem til 12. februar 2024?:
- Målt energitap i eksisterende anlegg (kontrollmåling)
- Befaring med leverandører
- Utarbeidet tilbudsbeskrivelse i samarbeid med Obos prosjekt
- Vurdert de innleverte tilbudene i samarbeid med Obos prosjekt
- Hatt oppklarende møte med aktuell leverandør for gjennomføring av prosjektet
- Obos prosjekt har utarbeidet prosjektbudsjett
- Bestilt og mottatt likviditetsanalyse fra Obos banken for vurdering av borettslagets økonomi/likviditet de neste årene ved nødvendig låneopptak

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

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

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

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

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

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

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

Kristin Moseby /s/
Møteleder

Kristin Moseby /s/
Fører av protokollen

Mette Jansen Wannerstedt/s/

Protokollvitne

Vedtekter

for Etterstad Vest borettslag org nr 950 158 794.

vedtatt på ordinær generalforsamling den 3. mai 2006. Endret 11. juni 2014,
14. mai 2018, 28. oktober 2020, 18. mai 2021 og 09.05.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Etterstad Vest 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 kroner 100,-

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst 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.

(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.

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

(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 bygningsforskrifter 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) Bygningsmessige endringer (riving av vegger, skifte av vinduer og dører, arbeid med VVS og elektro) må utføres av autoriserte fagfolk.

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.

(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.

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 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Kun beboere i borettslaget kan velgestil styret. Dersom styremedlemmer flytter i valgt periode kan de fungere i sitt verv frem til neste generalforsamling. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en

andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegat med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til 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.

HUSORDENSREGLER FOR ETTERSTAD VEST BORETTSLAG

LEIEFORHOLD OG LEIEKONTRAKTEN.
Borettslaget Etterstad Vest er andelshavernes eiendom. Som naboer må vi ha husordensregler som sikrer oss orden, ro og hygge i hjemmene våre.
For å oppnå et godt forhold mellom beboerne, må vi selv sørge for best mulig standard av bygninger, plener, veier og øvrige utvendige anlegg. Utgifter ved skader og reparasjoner må dekkes gjennom felleskostnadene. Derfor må det være i beboernes interesse å overholde disse enkle regler i husordenen.

Husordensreglene inngår som en del av husleiekontrakten, det vil si at brudd på disse er et brudd på den inngåtte leiekontrakt. Det samme gjøres gjeldene for meldinger i form av rundskriv eller oppslag på tavlene, som OBOS eller styret meddeler beboerne.

Andelshaveren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.
Vaktmesteren har styrets fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt.

De til enhver tid gjeldene vedtekter inngår som en del av husleiekontrakten.
Det vises forøvrig til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om andelseiers plikter og ansvar. Bruksoverlating (framleie) av leiligheten er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra styret.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER.
Navneskilt for dørtelefon bestilles gjennom styret. Vaktmester kan gi opplysning om hvor skilt til postkassen kan bestilles. Klistrelapper skal ikke benyttes.

Det skal ikke åpnes for ukjente personer via dørtelefonen. Vi er alle ansvarlig for at uønskede personer ikke får adgang til blokkene.

Barnevogner, sykler og sportsutstyr skal ikke settes i oppgangen (ved postkassene). Dette skal settes i egen lofts- eller kjellerbod. Har du ikke plass i egen bod, kan du bruke de gamle søppelrommene våre. De er åpne for alle.

Biler og ander kjøretøyer skal ikke parkeres på stikkveiene og/eller på grøntarealet i borettslaget, disse er kun for av- og pålessing. Det vises for øvrig videre til de gjeldene reguleringsbestemmelser.

Balkonger, vinduer og trapperom skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengklær. Utlufting gjennom entrédør til oppgangen er forbudt.

Parabolantenner, markiser e.l. kan bare settes opp etter godkjenning av styret. Flagging på balkongen skal følge offisielle flaggregler. En skal derfor ikke flagge etter kl. 21.00.
Inngangsdører og dører til loft og kjeller skal alltid være låst.

REGLER OM RO I LEILIGHETEN.

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 22.00 til kl. 08.00. Støyende arbeider (hamring, boring, bruk av arbeidsmaskiner o.l.) er ikke tillatt på søndager og helligdager, eller etter k. 21.00 på hverdager.

Fester eller støyende sammenkomster som vil gå utover kl. 22.00 kan forekomme unntaksvis, men ikke dersom påfølgende dag er en arbeidsdag. Slike fester og sammenkomster skal ikke forekomme plagsomt ofte, og fester/støyende sammenkomster som pågår etter kl. 24 bør begrenses til et par ganger i halvåret. Det skal gis nabovarsel ved brev eller oppslag i alle oppgangene i blokka senest 2 dager før fester og sammenkomster som nevnt her.

Ved oppussing og andre støyende arbeider som strekker seg over mer enn en dag, skal det gis nabovarsel ved brev eller oppslag i alle oppgangene i blokka senest 1 uker før oppstart.

Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 08.00 og på helligdager.
Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra berørte naboer

BRUKSOVERLATING ("framleie")
En andelseier kan ikke overlate bruken av sin bolig til andre uten videre. Med godkjenning fra styret, kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år, dersom en selv har bodd i boligen minst ett av de siste to årene. Det betyr at det skal innhentes skriftlig samtykke fra styret før bruksoverlating skjer.

HUSDYR/DYREHOLD

Dyrehold er tillatt i borettslaget under forutsetning at de skjøttes på en forsvarlig måte, og at de ikke kan utgjøre noen fare for andre. Husdyr skal ikke medføre urimelig sjenanse for naboer eller andre beboere. Før anskaffelse av husdyr skal eieren levert søknad om dyrehold til borettslagets styre, samt motta styrets godkjenning. Det er tillatt med husdyr i borettslagets fellesområder. Det er likevel ikke tillat å kun bruke områdene kun som eneste luftegård fordi beboer, uavhengig av årsak, ikke lufter dyrene også utenfor borettslagets fellesområder. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg i fellesområdene. Dette skal fjernes umiddelbart. Dyr skal holdes unna borettslagets sandkasser, planter, busker og pynt. Katteeiere skal følge med på egne katter slik at de ikke er til sjenanse for andre beboere. Husdyrene skal ikke etterlates alene i leilighetene over tid dersom dette kan være til sjenanse for naboer eller andre beboere. Husdyreiere forplikter seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måte påføre borettslagets eiendom. Oppdrett eller annen næringsvirksomhet av dyr er ikke tillatt

SKADEDYR
Den enkelte andelseier (beboer) har ansvar for å holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Det beste tipset en kan gi er å holde boligen ren og fri for søl og matrester.
Ingenting gjør oss mer fortvilet enn om vi får rotter og mus rundt husveggene. Manglende ettersyn og renhold pekes ofte ut som en mulig årsak til skadedyrenes inntog. Lar du matavfall stå lett tilgjengelig, inviterer du mange "ubudne gjester" på et festmåltid.

Det er derfor ikke tillatt å mate dyr og fugler på borettslagets eiendom. Dyrefor eller mat som blir liggende ved husvegg, plen eller i buskene tiltrekker seg mus og rotter.
Legg heller ikke mat i blomsterkassene eller på balkongen.

ANSVAR OG VEDLIKEHOLD AV BRANNSLUKNINGSAPPARAT
Pulverapparat anbefales plassert slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytting til soverom (ikke innerst i en fullstappet bod). Det er den enkelte andelseier og beboer som har et overordnet ansvar for at utstyret fungerer, og har dermed ansvar for følgende vedlikehold og kontroll av pulverapparat:
Kontroller minst en gang i måneden at manometernålen står på grønt
Vend apparatet minst en gang i året, slik at ikke pulveret klumper seg
Se til at sikringssplinten er på plass
Se til at apparatet blir etterfylt etter bruk, evt. skiftet

Dersom det er feil ved slukkingsutstyr, må du straks melde fra til vaktmester eller styret i borettslaget.

ANSVAR OG VEDLIKEHOLD AV RØYKVARSLER
Det er påbudt at din bolig skal ha minst en godkjent røykvarsler, som høres på alle soverommene når dørene er lukket. Det er den enkelte andelseier og beboer(e) som har et overordnet ansvar for at utstyret fungerer, og har dermed ansvar for følgende vedlikehold og kontroll av røykvarsler:
Skift batteri en gang i året hvis du har røykvarsler med utskiftbart batteri
Plasser røykvarsler i taket nær eller i soverommene
Test varslerne jevnlig ved å trykke på "knott" på undersiden
Om varsleren gir fra seg pipelyd uten at noen røykutvikling er tilstede, er det et tegn på at batteri må byttes med en gang. Hvis du har røykvarsler som ikke har utskiftbart batteri (varer i 10 år) må hele røykvarsleren byttes dersom noe er feil.

Dersom det er feil ved brannvarsler, må du straks melde fra til vaktmester eller styret i borettslaget.

INNBRUDDSALARM
For ekstra sikring av boligen mot innbrudd, kan innbruddsalarm installeres. Økt trygghet og rimeligere forsikringspremie, er gode grunner til å anskaffe innbruddsalarm. Kjøp da FG-godkjent utstyr og få en fagmann til å montere alarmen.
Tips: Ikke la det se ut som du er bortreist – det lokker innbruddstyven!
Ta inn post/aviser (snakk med nabo)
Installér tidsbryter for lys
Viderekoble telefon

RENHOLD
Vi bruker vaskebyrå for trappevask. Pass på at ikke noe står i veien eller er til hinder for de som vasker.
Beboerne skal sørge for at kjeller- og loftsboder ryddes og rengjøres jevnlig.

VASKERIER OG TØRKEPLASSER
Vaskerier og maskiner skal brukes i overensstemmelse med gitte instrukser, og tiden må overholdes.
Vaskeriene kan brukes alle ukedager. Vasketid hverdager fra kl. 07.00 til kl. 22.00, lørdag fra kl. 08.00 til kl. 20.00 og søndager fra kl. 11.00 til kl. 20.00.
Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn gårdens beboere. Vaskerom skal rengjøres og luftes etter bruk. Tørkeplassen skal bare brukes til tørking av vasketøy, samt til lufting av tøy og sengeklær. Matter, tepper og tøy kan bare bankes og luftes på lørdager fra kl. 08.00 til 17.00, og på onsdager fra kl. 20.00 til kl. 22.00. Tørkeplassen skal ikke brukes på søn- og helligdager, heller ikke 1. og 17. mai.

BRUK AV TRAPPEHUS, KJELLER OG LOFT
Små barn bør ikke være alene på loftet eller i kjelleren. Disse steder er ikke egnet som oppholdsrom.
Det må ikke brukes bart lys på loft eller i kjeller. Etter besøk på loft og i kjeller, skal lyset slokkes. Dører til entré og trapperom bør lukkes uten unødig støy.

BAD, WC, KRANER og RØRLEDNINGER
Det er i beboerens egen interesse å behandle innredninger og utstyr forsiktig. Feil og mangler man selv ikke kan utbedre, bør meldes til vaktmesteren.
Hvis et rør går istykker må stoppekranen stenges umiddelbart. Stoppekranen til hver enkelt leilighet er på badet.
* NB!! VENT IKKE MED Å TILKALLE VAKTMESTER ELLER RØRLEGGER.

BILPLASSER OG GARASJEANLEGG
Ved overtagelse av leilighet medfølger ikke garasje eller parkeringsplass.
Beboere som ønsker parkeringsplass eller garasje sender søknad til styret.
Søkere blir satt på venteliste, og tildeles plass/garasje etter ansiennitet i borettslag.
Andelseiere som disponerer parkeringsplass/garasje må rette seg etter de til enhver tid gjeldende regler for dette.

GRØNTANLEGG
Plener og beplantning er felles eiendom, og vedlikeholdet bekostes av beboerne.
Bruksplener bør brukes med forsiktighet. Enver bør bidra til å verne anlegget ved bl.a. å be barna følge vaktmesterens anvisninger.

Fellesområdet skal holdes ryddig og fritt for avfall. Dersom beboer har behov for avfallssekk, i forbindelse med for eksempel oppussing, skal dette meldes styret. Styret vil følge opp fjerning av slike avfallssekker dersom de ikke blir fjernet innenfor avtalt tid.

Det er ikke tillatt å sende opp fyrverkeri på borettslagets område.

GRILLING
Det er lov å bruke elektrisk – og gassgrill på balkongen, men bruk av kullgrill er ikke tillatt.
Tips: Vi har en felles grillplass med bord, benker og utepeis (ved lekeplassen). Alle er velkommen til å benytte seg av denne muligheten.

Oslo, 29. mai 2008
Vedtatt av generalforsamlingen
Endret på ordinære generalforsamling 09.05.2022
Endret på ordinære generalforsamling 14.05.2024

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
ETTERSTADSLETTA 93

Dato: 22.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510102
1331

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.237 BNR. 19

Vi viser til bestilling av 20250422 for ETTERSTADSLETTA 93.

GNR. 237 BNR. 19

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.04.1957.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

33950 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

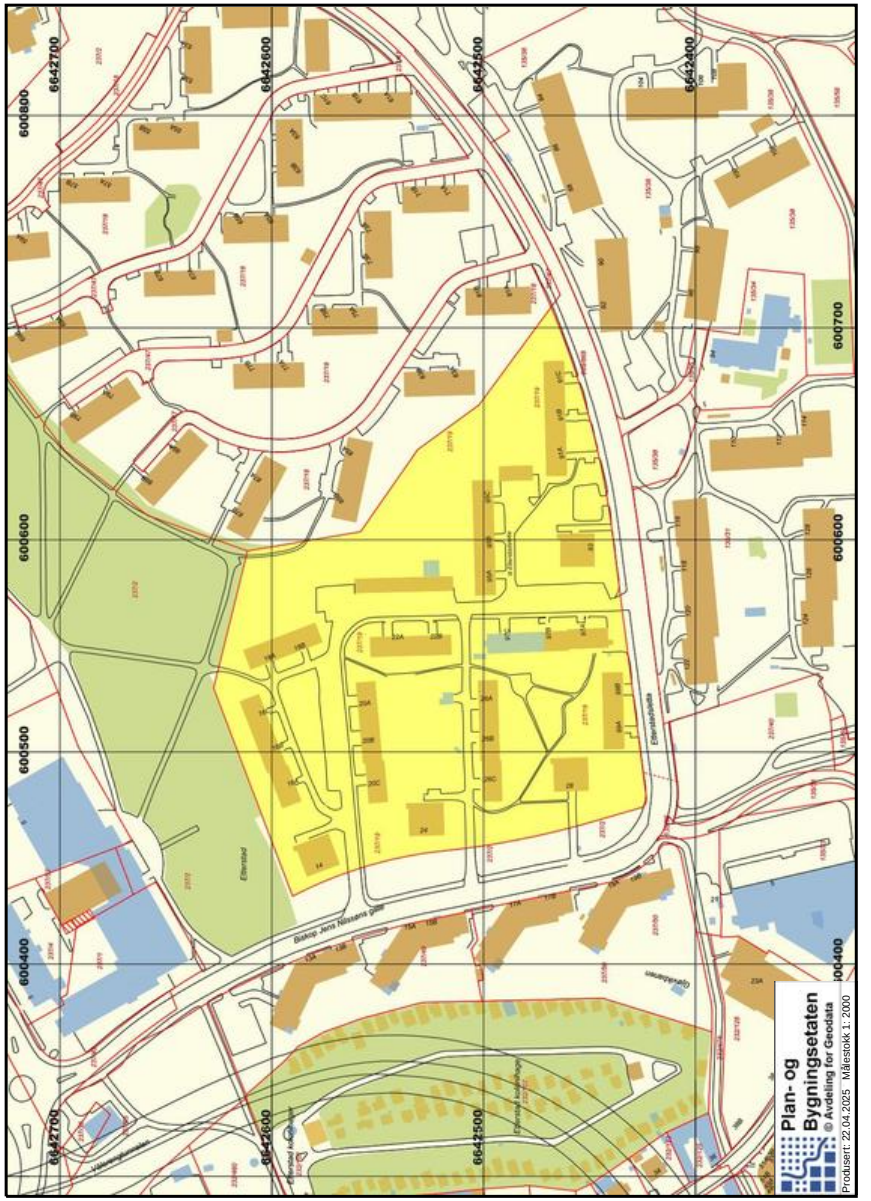
Kristin Tveit
Enhetsleder

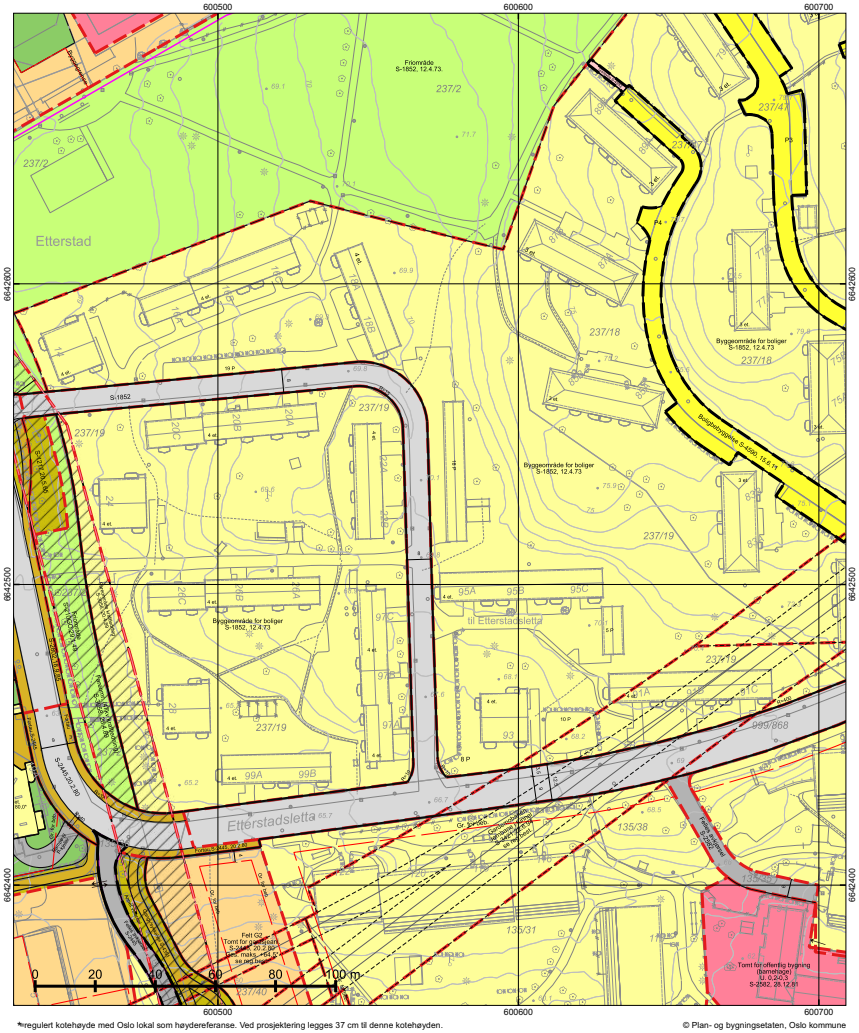
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


6642700
6642600
6642500
6642400
600800
600700
600600
600500
600400
Bispegata
Bispegata
Bispegata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141420/ 86510102
Deres ref.: 198800
Adresse: ETTERSTADSLETTA 93
Kommentar:
Gnr/Bnr: 237/19

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 142 - Forr./kontor/industri
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 2012 - Fortau

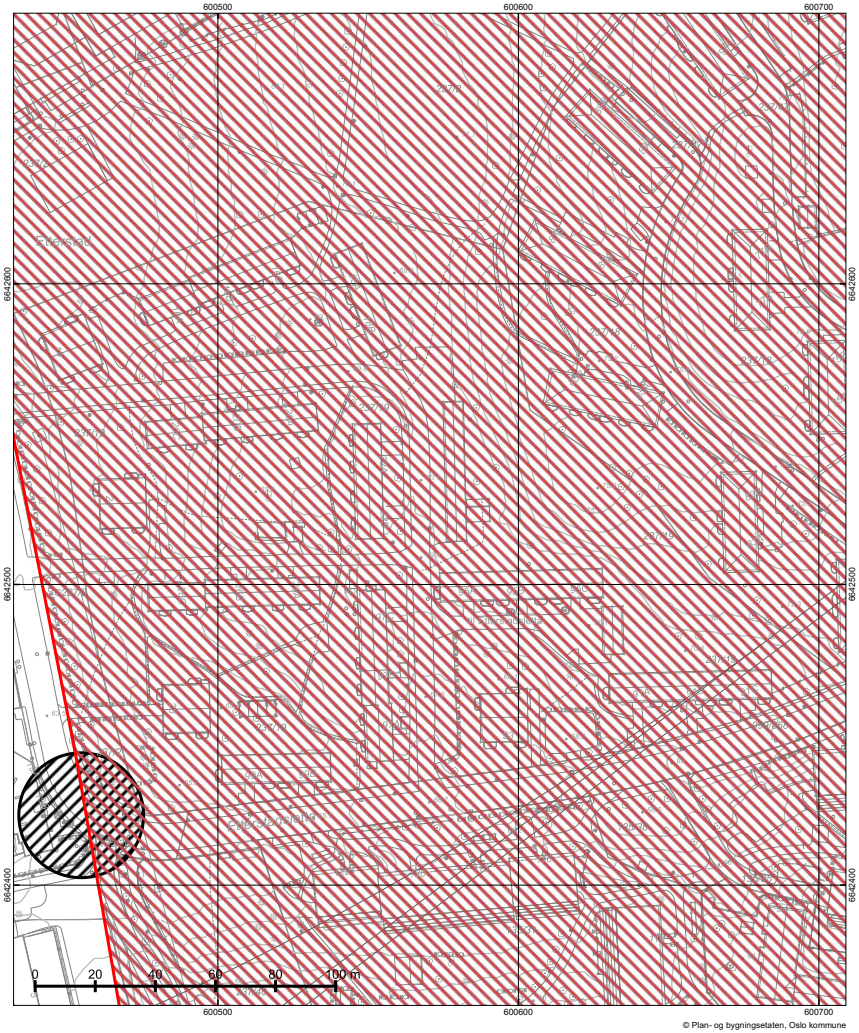
- RbFareOmråde
- RpFareGrense

- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

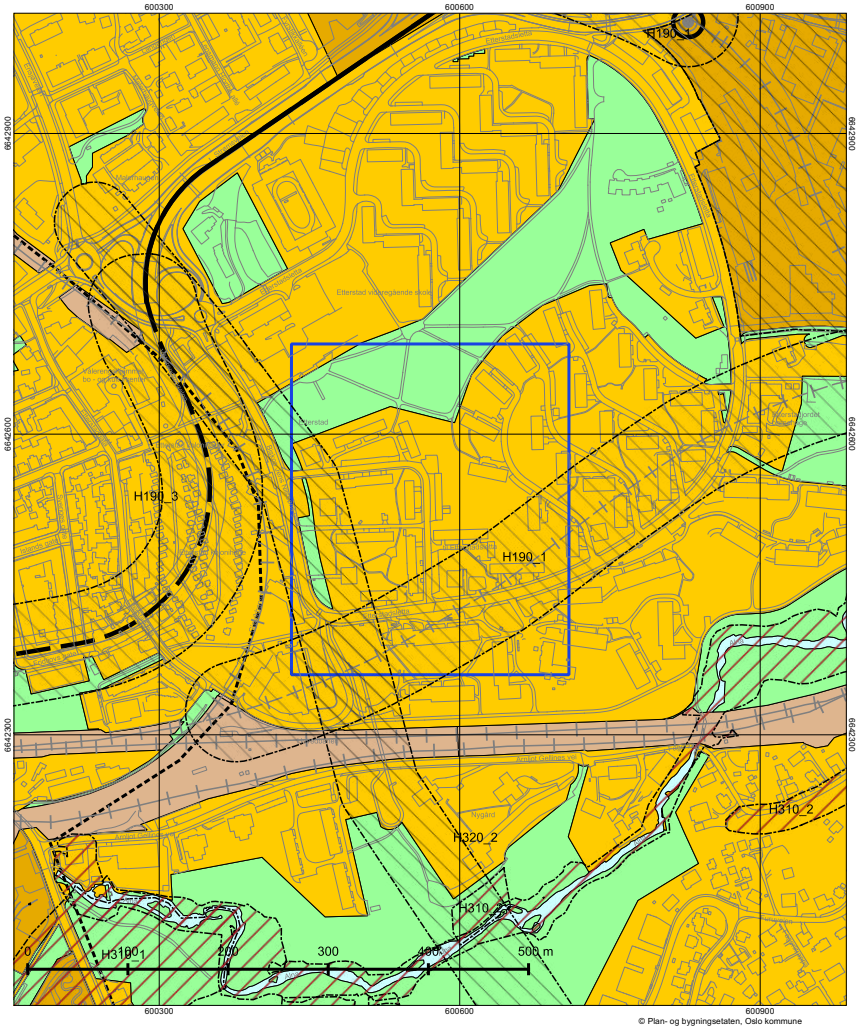
Dato: 22.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141420/ 86510102
Deres ref.: 198800
Adresse: ETTERSTADSLETTA 93
Kommentar:
Gnr/Bnr: 237/19

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141420/86510102
Deres ref.: 198800

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-1852

Endret reguleringsplan for Etterstad med byggeområde for boliger, offentlig bebyggelse, friområde, tomt for garasjehus m.v. 515.1A Etterstad

S-1852 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 12.04.1973
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197356938
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V040376, V290176

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-2445

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 135, bnr. 1, gnr. 137, bnr. 42, gnr. 144, bnr. 5 m.fl., for området mellom hovedbanen, Etterstadkroken og Lambertseterbanen, Langs Alna.

Vedtaksdato: 20.02.1980

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 198001559

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 16481, V150383, V231181

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 135, BNR. 1, GNR.137,BNR.42, GNR.144, BNR. 5 M. FL., FOR OMRÅDET MELLOM HOVEDBANEN, ETTERSTADKROKEN OG LAMBERTSETERBANEN, "LANGS ALNA".

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
a) Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg, felt B.
b) Byggeområde for industri, feltene N1, N2, N3 og N4.
c) Tomt for garasjeanlegg, felt G1 og G2.
d) Trafikkområder med offentlig vei, gangvei og gang-/sykkelvei.
e) Felles avkjørsler.
f) Friområder F1, F2 og F3.

§ 3. Byggeområde for boliger.
På felt B kan oppføres boligblokker og rekkehus med inntil 4 etasjer og 4 underetasjer. Samlet utnyttelsesgrad skal ikke overstige 0,5.

§ 4. Byggeområde for industri
På felt N1 kan oppføres bygninger med maks gesimshøyde = 10 m og 13 m største takhøyde. Maks. utnyttelsesgrad = 0,8.
Området skal nyttes til virksomhet som i liten grad medfører forurensninger, støy eller trafikk.
På felt N2 kan oppføres en lagerbygning i skråningen mot Alna med maks. gesimshøyde = 22 m (cote 92) og maks. brutto gulvflate = 8 750 m2, tilsvarende et volum på 26 250 m3, og en maks. utnyttelsesgrad = 1,20. Parkering skal legges i underetasje(r). Fasaden mot Alna skal avtrappes.
På felt N3 kan oppføres bygninger med maks. gesimshøyde = 18 m (cote 85) og maks. brutto gulvflate = 20 500 m2, tilsvarende maks. utnyttelsesgrad = 0,85.
Parkering skal legges i underetasje(r).
På felt N4 kan oppføres bygninger med maks gesimshøyde 7 m og maks. brutto gulvflate på 800 m2. Gnr. 144, bnr. 15 gis atkomst på gang-/sykkelvei mellom tomten og felles avkjørsel fra Østensjøveien.

§ 5. På felt G1 og G2, området for parkeringshus, kan oppføres parkeringshus for borettslagene for Etterstad Sør og Etterstad Vest. Bebyggelsen må ikke overstige de angitte høyder.

§ 6. Parkering
Det skal avsettes parkeringsplasser for boligområdet etter følgende normer:
Boliger
a. Rekkehus:
1,5 bilplasser pr. bolig, hvorav 0,2 besøks- og 0,2 reserveplasser.
b. Leiligheter med 3 rom eller større:
1,2 plasser pr. leilighet, hvorav 0,1 besøks- og 0,2 reserveplasser.
c. Leiligheter mindre enn 3 rom:
0,9 plasser pr. leilighet, hvorav 0,1 besøks- og 0,1 reserveplasser.
Reserveplassene skal vises på planen, men kan utbygges i en senere etappe.
Industriområder.
Det avsettes parkeringsplasser for feltene N1, N2, N3 OG N4 etter følgende norm:

For sysselsatte:
5 plasser pr. 1000 m2 gulvflate med kontor
4 plasser pr. 1000 m2 gulvflate med industribruk
3 plasser pr. 1000 m2 gulvflate med lagerareal

For besøkende:
3 plasser pr. 1000 m2 gulvflate med kontor
2 plasser pr. 1000 m2 gulvflate med industribruk
1 plass pr. 1000 m2 gulvflate med lagerareal
I tillegg avsettes plasser for av- og pålessing av varer. På N3 kan avsettes maks. 45 plasser i tillegg til denne norm om parkeringsplasser for tjenestebiler.

§ 7. På gangveier tillates kun helt nødvendig trafikk med motorkjøretøyer. Til denne regnes trafikk med utrykningskjøretøy, renovasjonsbiler og for transport av gjenstander som er for tunge til å fraktes på annen måte.
Dessuten gis felt N3 og N4 tillatelse til å kjøre på gangveien mellom felles avkjørsel ved Østensjøveien og felt N4.

§ 8. Felles avkjørsel fra Biskop Jens Nielsønsgt./Etterstadsletta skal være felles for gnr. 135, bnr. 1, gnr. 135, bnr. 23 og felt G2.
Felles avkjørsel fra Østensjøveien skal være felles for gnr. 137, bnr. 3 og gnr. 144, bnr. 15.

§ 9. For boligfelt B og industrifeltene N1, N2 og N3 skal bebyggelsesplan utarbeides og forelegges bygningsrådet for godkjenning.
Sammen med bebyggelsesplan skal innsendes plan over den ubebygde del av tomten som viser terrengbearbeiding, beplantning, parkeringsplasser osv., jfr. paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo.
For boligfelt B skal planen i tillegg vise lekeplasser og interne gangveier. Det skal innpasses en kvartallekeplass på ca. 1 600m2 sentralt i området, samt en tomt på ca. 1 000 m2 til barnepark. Sistnevnte kan legges i tilknytning til eksisterende bolighus som inngår i planen.

Oslo

S-3058

Reguleringsområde for fareområde (trase for 47 kv kraftledning) fra Abildsø til Tøyen.

S-3058 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 26.04.1989
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198907531
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-3421

Reguleringsplan for Gardemobanen. Tunnel fra Etterstad til Lørenskog grense.

Vedtaksdato: 22.06.1994

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199352089

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GARDEMOBANEN FRA ETTERSTAD TIL LØRENSKOG GRENSE

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
offentlig trafikkområde - jernbane-
jernbanetunnel med felt T1 - T3

§ 3. Offentlig trafikkområde: jernbane
- jernbanen skal gå i tunnel gjennom planområdet
- jernbanehall (stasjon) i tilknytning til jernbanetunnelen skal utsprenges og anlegges i felt T 1.
- tverrslag for tunneldrift fra Jernbaneveien kan anlegges i felt T3. Tverrslaget kan etter at anleggsarbeidet er avsluttet benyttes som vedlikeholdsatkomst og rømningsvei.

§ 4. Bygge- eller anleggsvirksomhet som kan medføre skade på tunnelen tillates ikke.
Det må utvises særlig aktsomhet ved bygge- eller anleggsvirksomhet i felt T 2.

§ 5. Støy, vibrasjoner m.m.
a) Miljøverndepartementets retningslinjer om vegtrafikkstøy ved planlegging etter Plan- og bygningsloven, jfr. rundskriv T-8/79 og T-1/86 skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplan, også støy fra jernbanen. Det er de laveste av de parvise grenseverdier som skal til fredsstilles.
b) Strukturledet støy i boliger skal ikke overskride et maksimalnivå på 32dBA med måling "fast".
c) Vibrasjoner i rom for varig opphold skal fra tog ikke overskride 0,15 mm/s maksimal veiet vibrasjonshastighet.
d) Før byggemelding kan godkjennes skal det foreligge en samlet tiltaksplan som viser løsningen på ovennevnte forhold.
e) Dersom støy- og vibrasjonsreduksjonstiltak som er nødvendig for å tilfredsstille grenseverdiene fører til urimelige høye kostnader, skal det i samarbeid med Plan- og bygningsetaten og Miljø- og Næringsmiddeletaten utarbeides en tiltaksplan basert på kost/nyttevurderinger, og som skal godkjennes av plan- og bygningsetaten.
f) Støybeskyttelsestiltakene skal være ferdig gjennomført av utbygger senest ved Gardemobanens offisielle åpning.
g) Forskrifter om begrensning av støy, tillegg til helseforskriftene for Oslo by 01.10.75. Kap II, Særbestemmelser om støy fra bygg og anleggsvirksomhet gjøres gjeldende.
h) Støy fra ventilasjonsvifte, som er i drift over lang tid, skal ikke overstige grenseverdiene i byggeforskriftenes Kap.52:33.

§ 6. Avløpsvann fra tunnelen skal føres til offentlige ledninger eller resipient (Alnaelva). Dersom avløpsvannet føres til resipient, skal det ha en vannkvalitet som ikke medfører fare for forurensning.
Plan for behandling av avløpsvannet både i anleggsperioden og permanent skal godkjennes av Oslo Kommune, Vann- og Avløpsverket.

Eiendom: K. Mustad – ~~Stokk 50~~. sletta 93. | Journalnr. 2498. | Tegn. nr. PL.

Arbeidets art: Tørrings.hus

Bygningens art:

Byggherre: L. B. O S. Daugt 17

Byggeområde: Utv. K. Mustads Vel Gjedde.

Ansvarshavende: Bygn. E. Stensrud (283) | Rekvisisjonsdato 21/6-55 | Brukstillatelse 21/1-55

Byplankontor (1766)

Helserådet

Brannvesenet

Vann og avløp

Elektrisitetsverket

Kjøpmannen

Byggeråd

UTTALELSER	APPROBASJON	TILLATELSE	Midlertidig brukstillatelse
	21/1 55		
		17/5 58	
		18/5 60	

Ferdigattest

A = ansvarsrett nedlagt, B = arbeidstillatelse, C = varsel, D = endelig godk., E = kompl., F = vannledningsgrøft, Forts. på baksiden

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

S-BYGG AS
Stamveien 8
1481 HAGAN

Dato: 02 JUNI 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200413219-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Cathrine Bie | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ETTERSTADSLETTA 93	Eiendom:	237/19
Tiltakshaver:	Etterstad Vest Borettslag v/Astrid Mollerud	Adresse:	Etterstadsletta 97A, 0659 OSLO
Søker:	S-Bygg AS	Adresse:	Stamveien 8, 1481 HAGAN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - INNVENDIG RØROPPLEGG

Jfr. plan- og bygningsloven § 99.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Gunn Flovik Espeland
for avdelingsenhetsleder

Cathrine Bie
saksbehandler

Kopi til:
Etterstad Vest borettslag v/Astrid Mollerud, Etterstadsletta 97A, 0659, OSLO

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Etterstad Vest borettslag
V/Novikstad, Biskop J. Nillsønsgt 6

0659 OSLO

Elvevoll, Svein O.
Fredheimveien 33C

1087 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930005567	95/24740

Deres ref.

Vår saksbeh.
Hans Andersen

Dato
20. april 1995

Arbeidssted : 237/0019 Etterstadsletta 93
Byggherre : Etterstad Vest borettslag, V/Novikstad, Biskop J. Nillsønsgt 6, 0659 OSLO
Arbeidets art: FASADEENDR. - NYE BALKONGER, FARGER M.M.

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

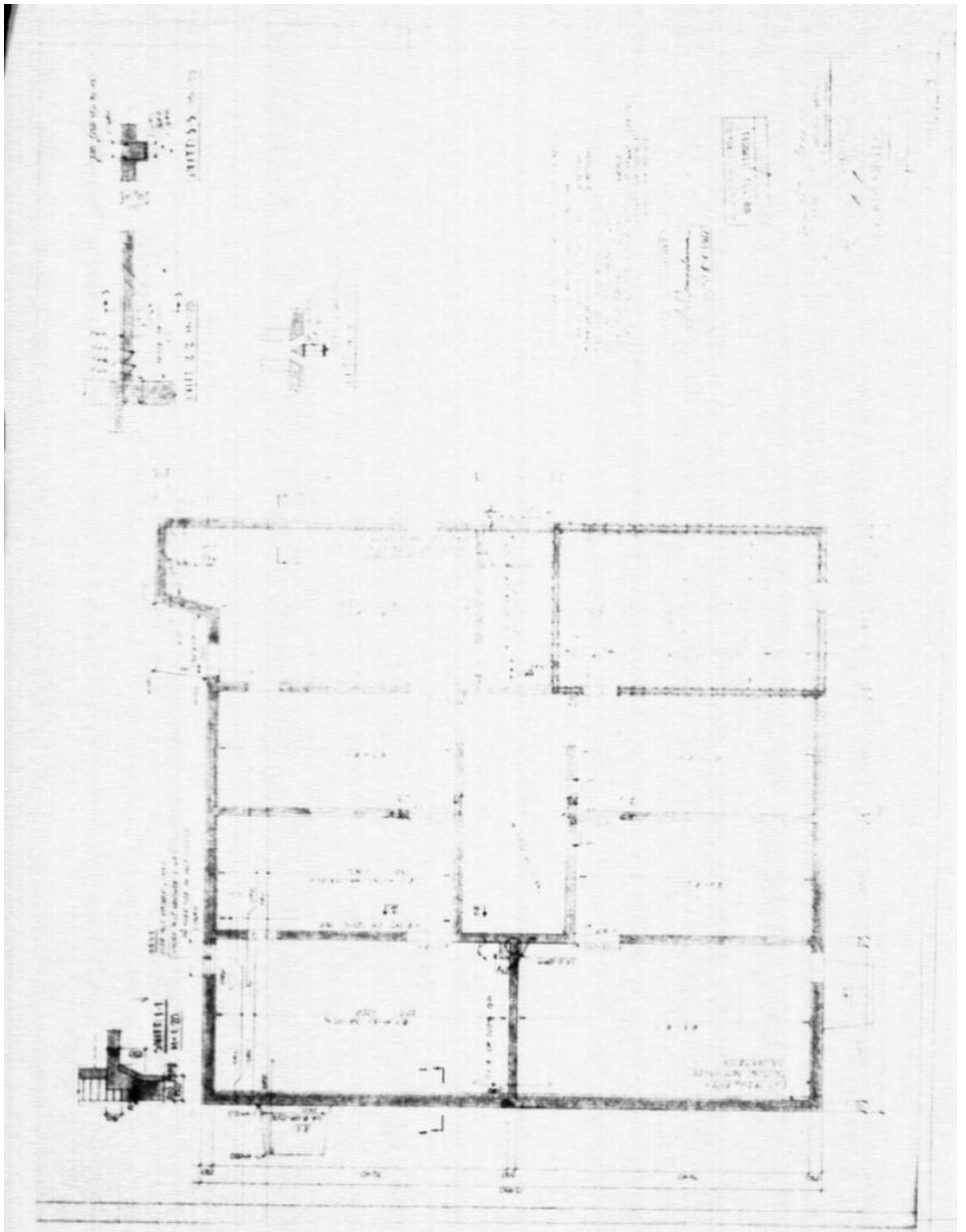
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for samt opparbeidelse av tomten.

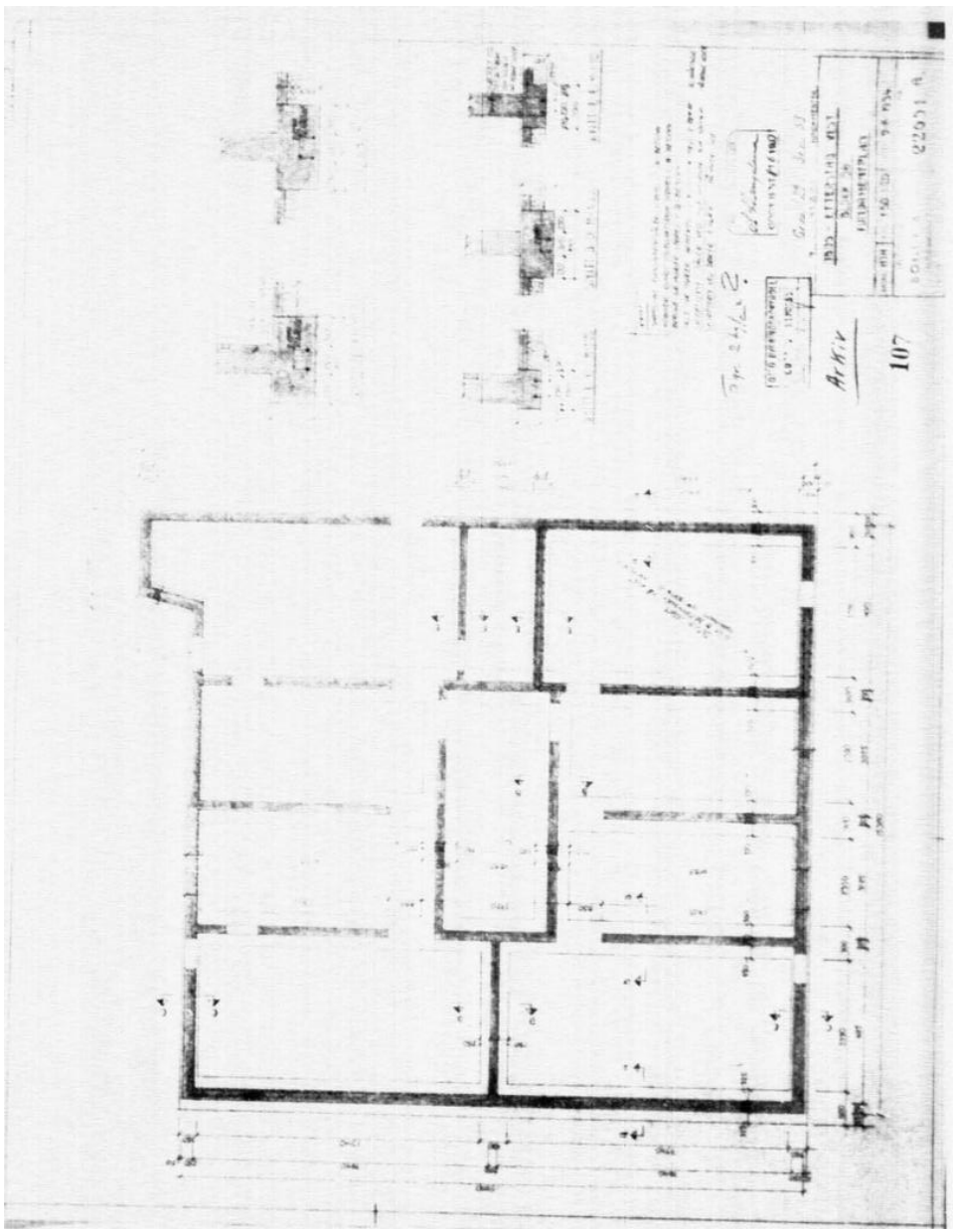
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

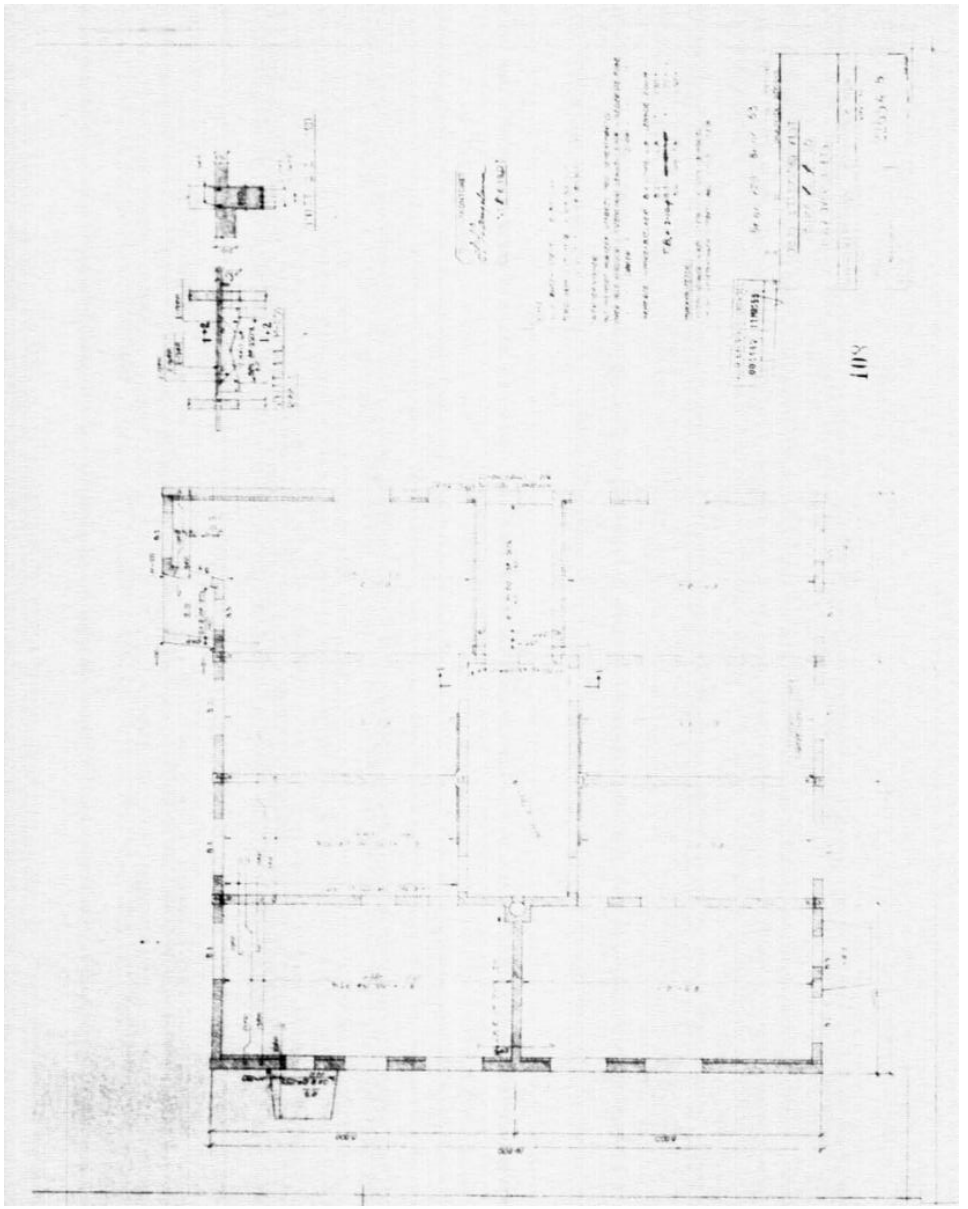
Øivind Rooth
Overingeniør

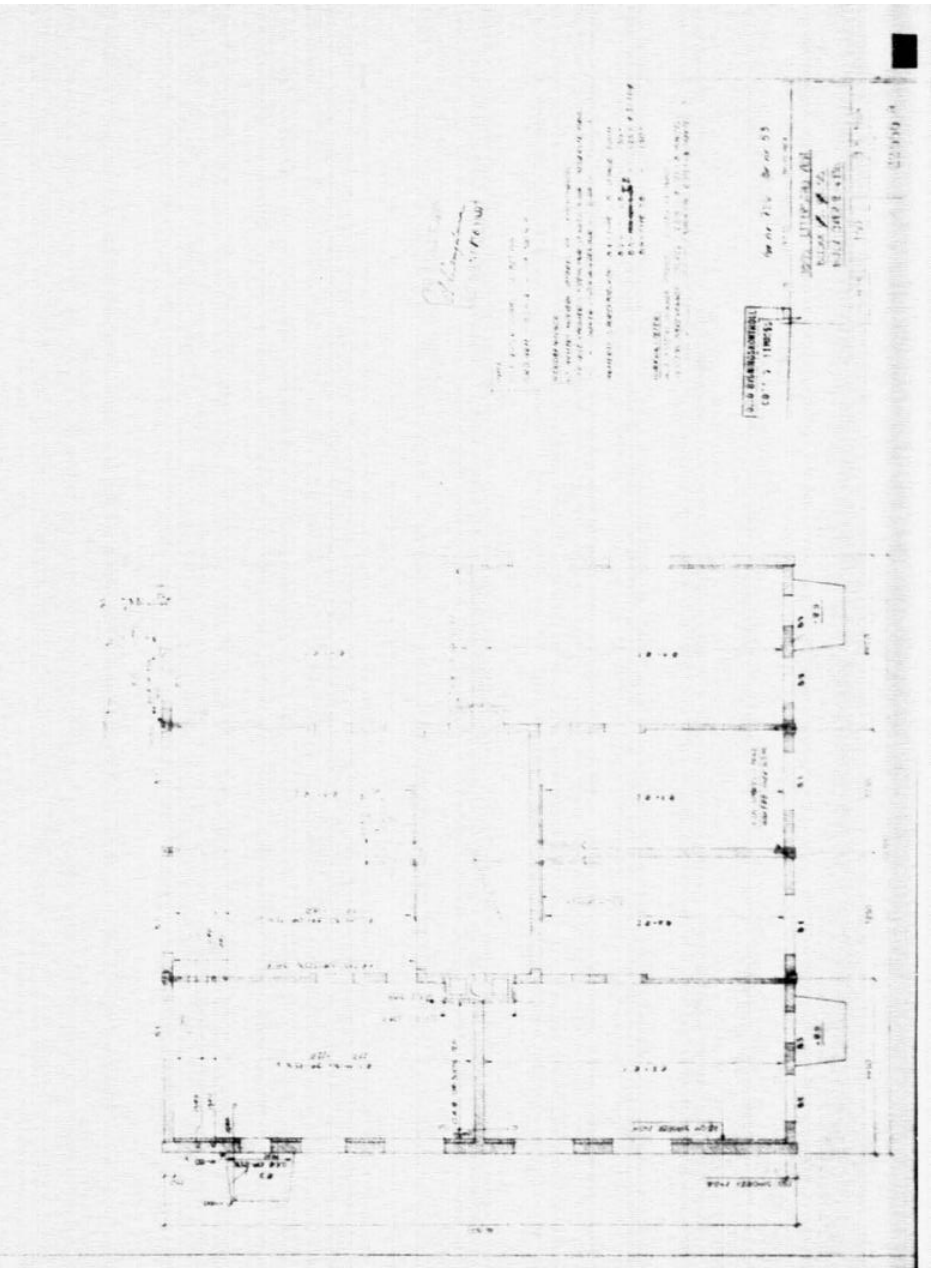
Hans Andersen
Avd.ing II

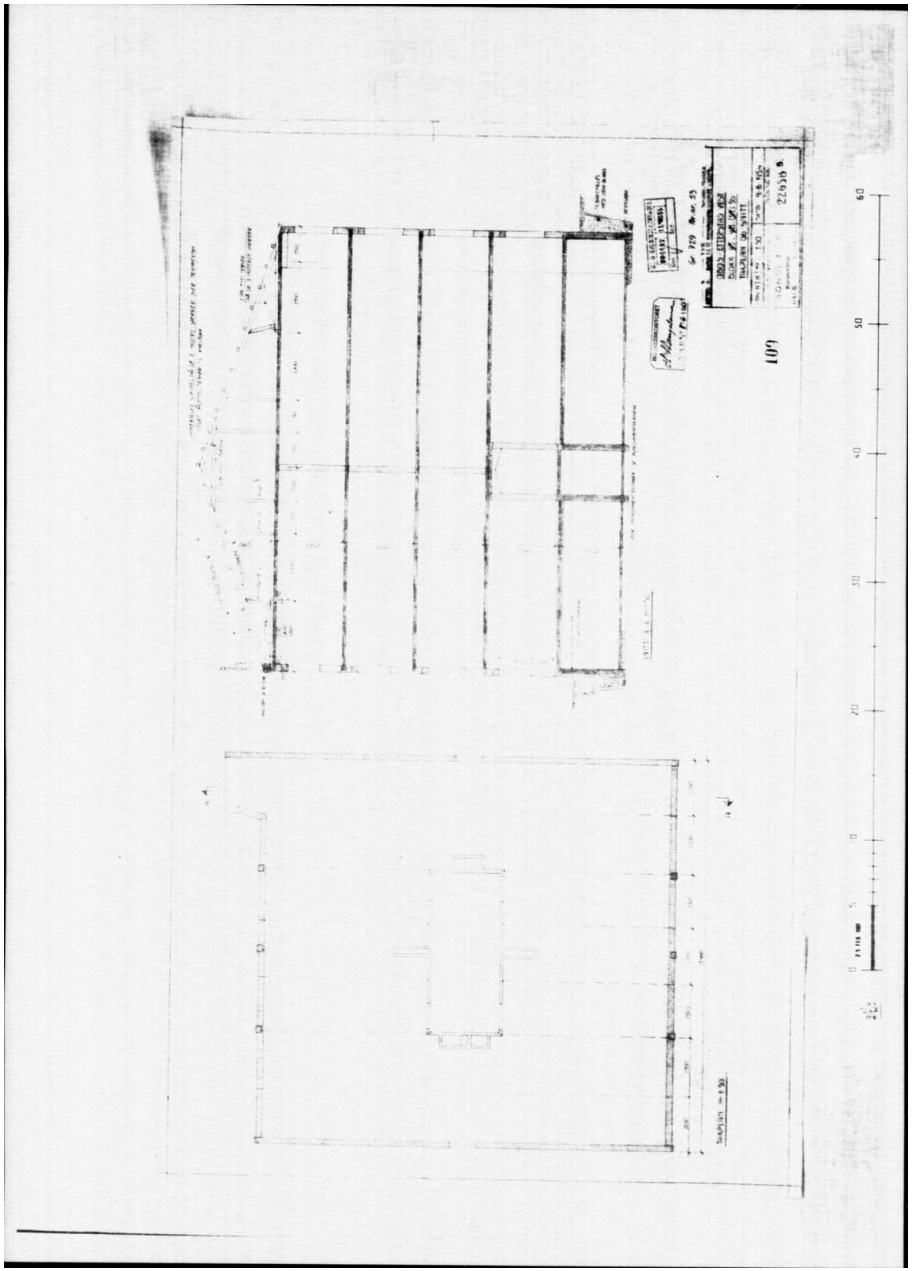
Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.

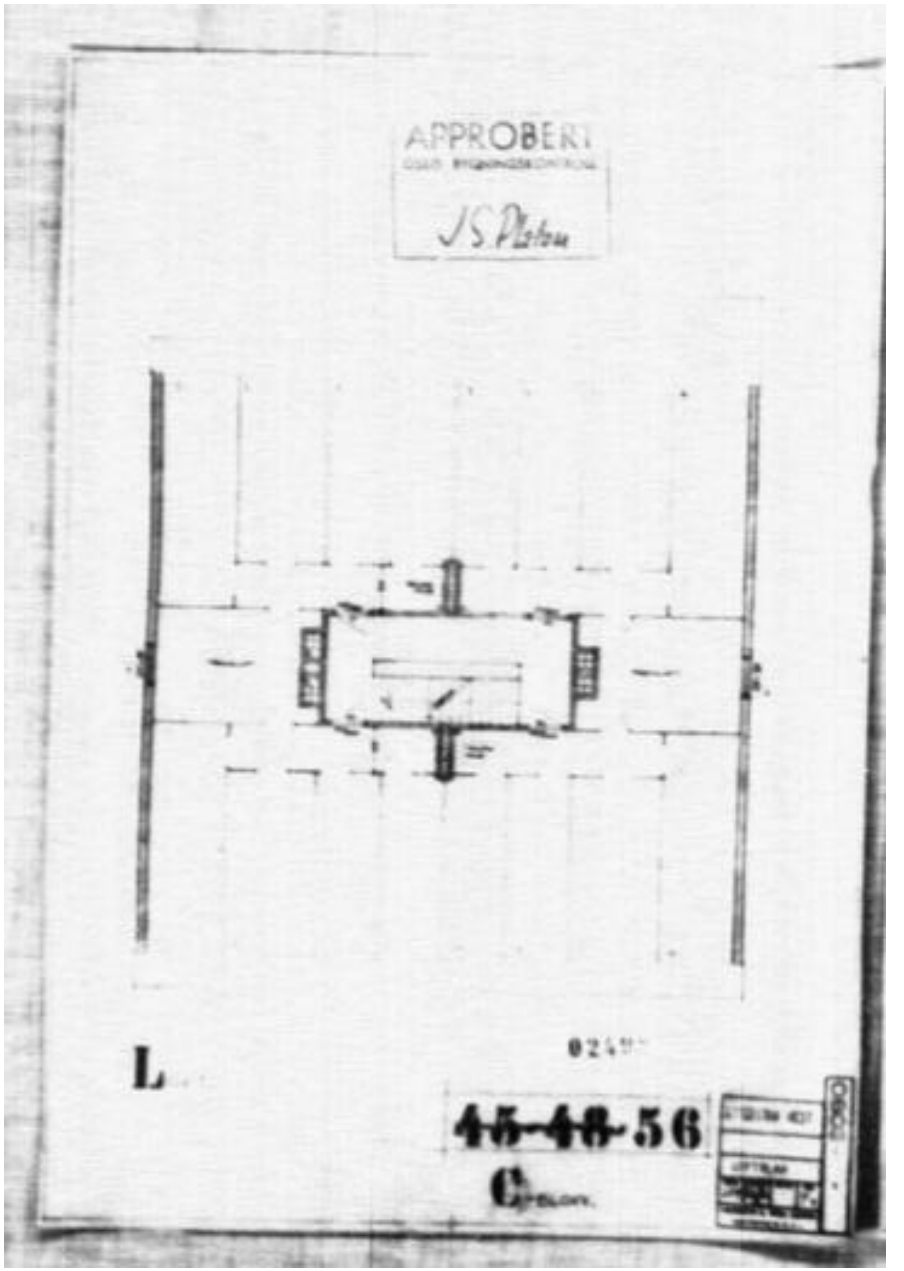


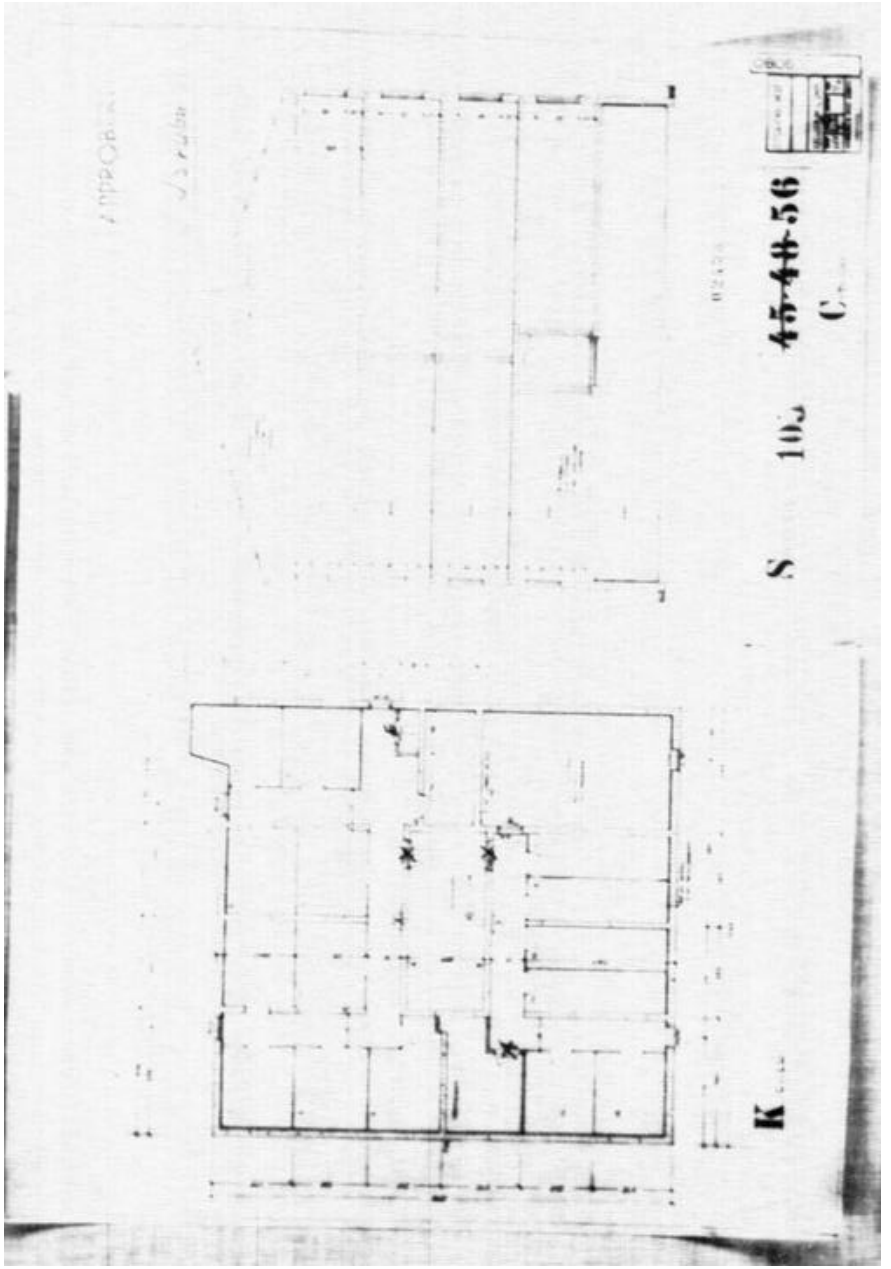






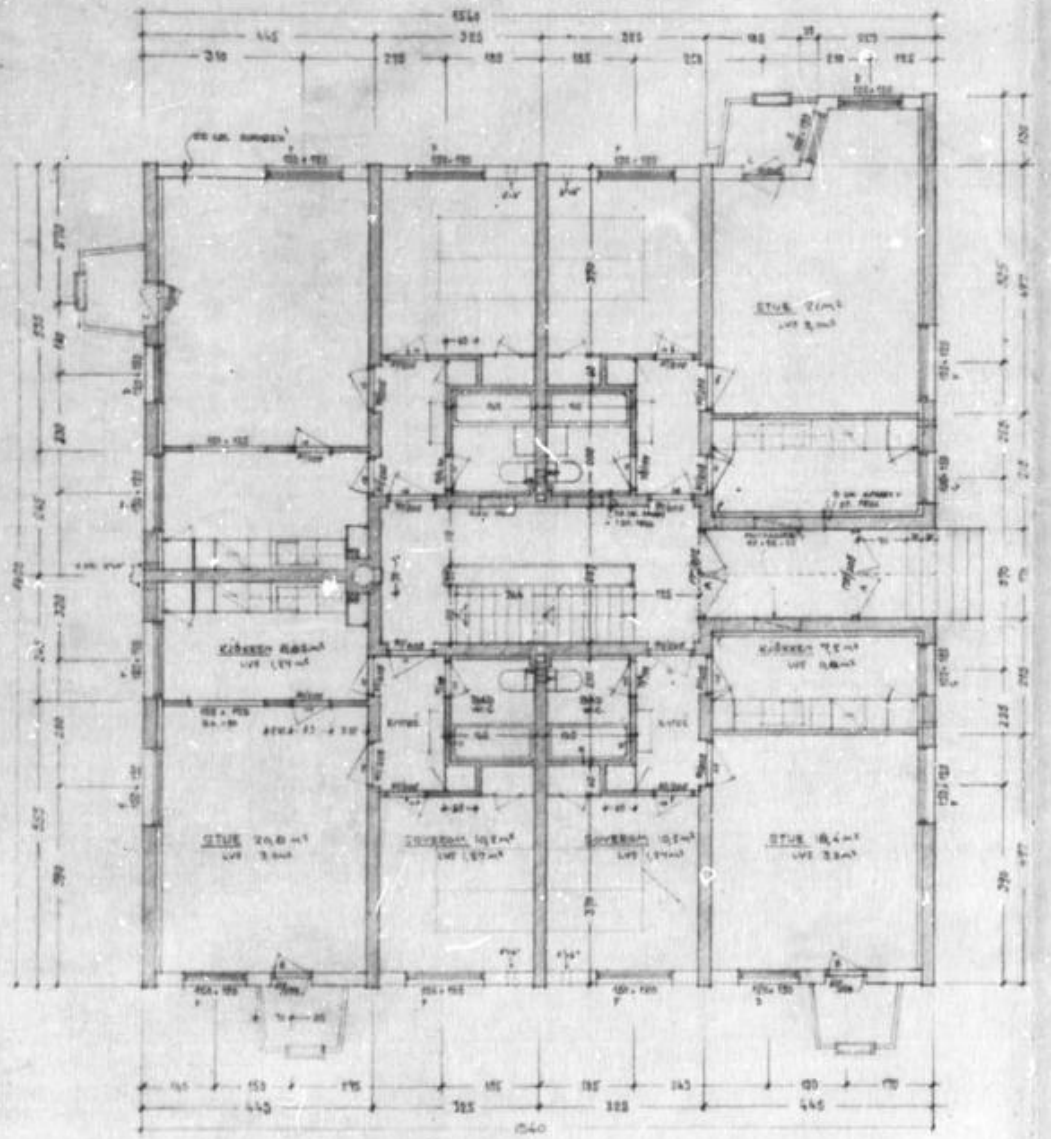


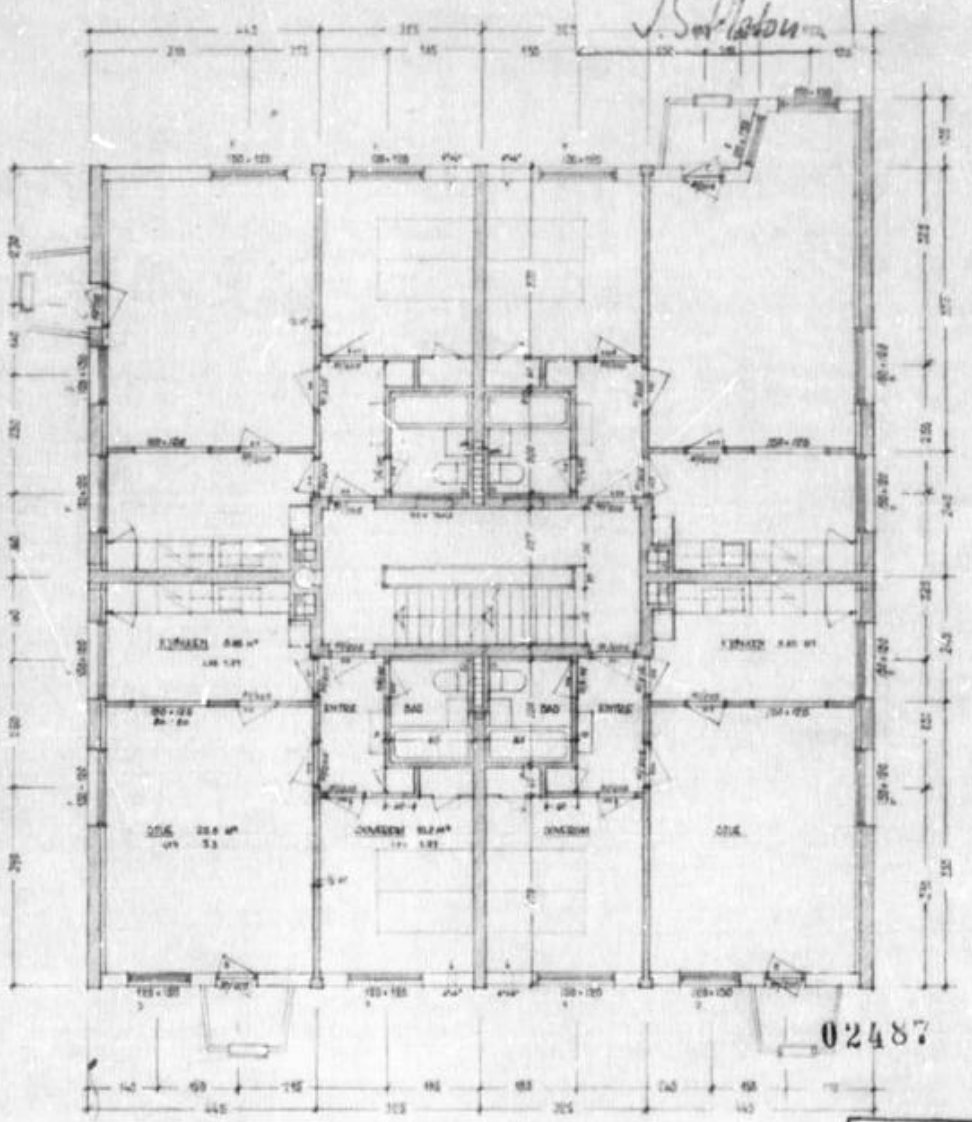

APPROBERT
JS Platau
L
45-48-56


45-48-56

-19-

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
21 JAN 1955
J. Sørbøen





02487

1. ETASJE.

ALLE MÅL ER RÅBYGGMÅL. – BRU- OG KVISTMÅL SETTES UTV. MASKINÆL.

2.,3. og **4.** ETASJE.

45-48-56

C-BLOKK.

ETTERSTAD VEST

STUE 48 m² - 56

1. 2. 3. m. 4. ETASJE

OBOS

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

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.

481 00 222

Nordvik

Kontaktinformasjon

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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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: 20-0136/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Etterstadsletta 93 0660 OSLO

Betegnelse: Gnr 237, bnr 19 (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