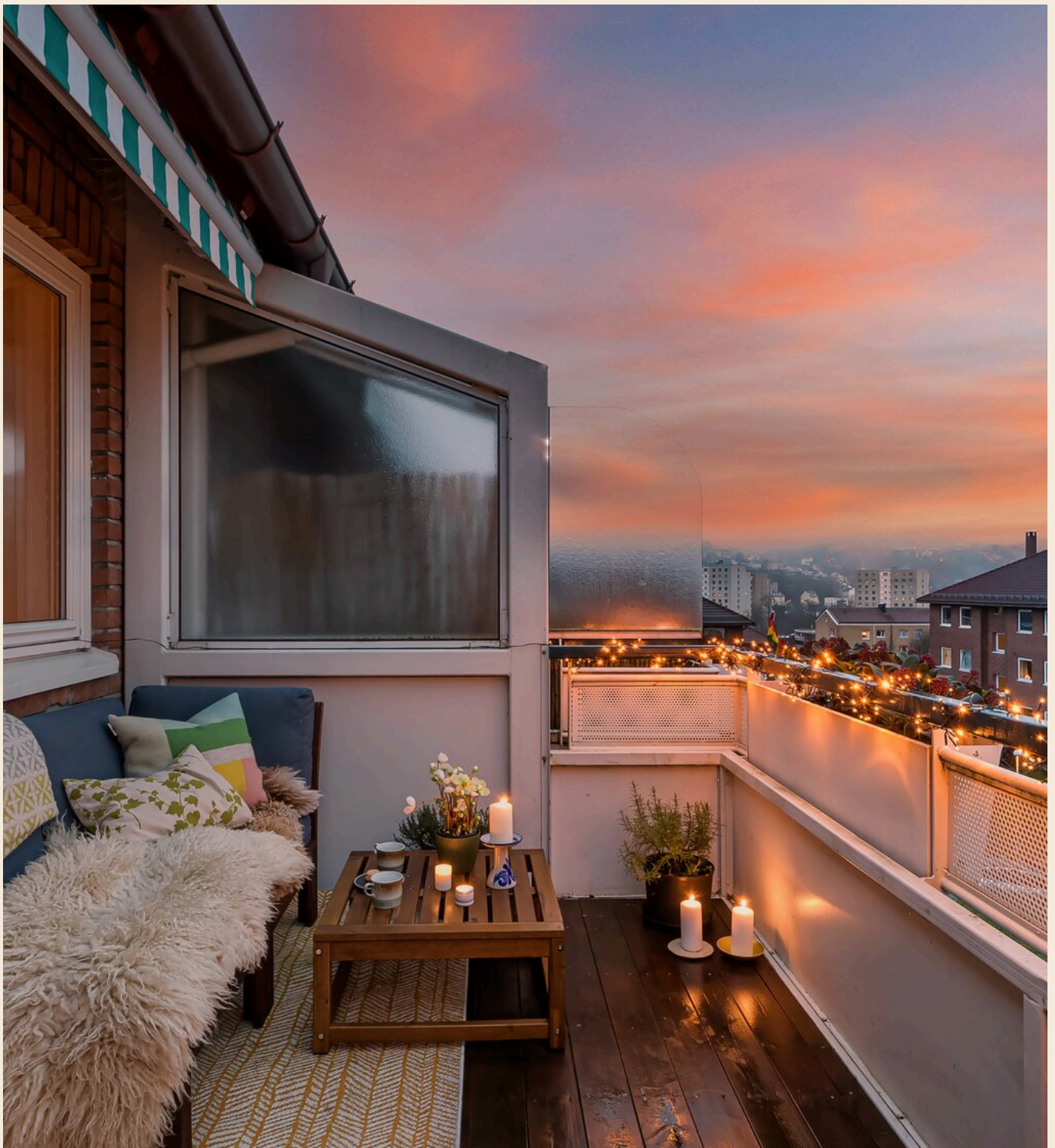


# Etterstadsletta 65B

2 soverom | 65 kvm | Andelsleilighet







Velkommen til

# Etterstadsletta 65B

## Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
28	Om boligen
42	Nabolagsprofil
44	Tilstandsrapport
67	Egenerklæringsskjema
75	Andre vedlegg
78	Vedlegg
183	Kontaktinfo
186	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
189	Forbrukerinformasjon om budgivning
190	Budskjema



# Nøkkelinformasjon

Lys og meget tiltalende 3-roms  
toppleilighet | Vestvendt balkong | Bad  
2019 | Peis | Skjermet  
|Gjennomgående planløsning

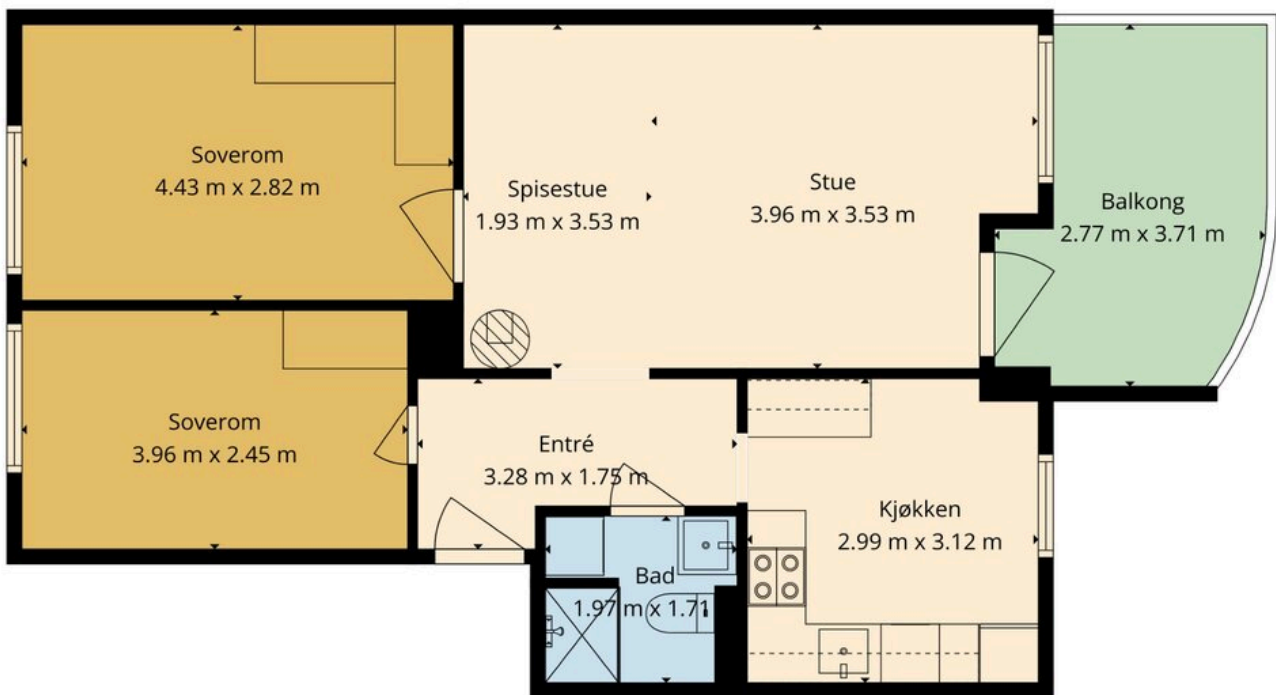
Prisantydning	<b>6 250 000,-</b>
Omkostninger	<b>9 592,-</b>
Totalpris	<b>6 305 015,-</b>
Fellesgjeld	<b>45 423,-</b>
Fellesutgifter pr. mnd	<b>4 378,-</b>
BRA-i	<b>65 kvm</b>
Soverom	<b>2</b>
Boligtype	<b>Andelsleilighet</b>
Byggeår	<b>1953</b>
Eierform	<b>Andel</b>

## Kort fortalt

Caroline Ephraim ved Nordvik har gleden av å presentere Etterstadsletta 65B!  
En nydelig 3-roms leilighet malt i delikate farger. Boligen har en god gjennomgående planløsning bestående av stue med utgang til balkong, separat kjøkken, to soverom og bad. Her får du en flott usjenert beliggenhet i byggets 3.etasje i rolige barnevennlige omgivelser. Leiligheten holder en god standard med blant annet bad fra 2019, vinduer 2021 og en moderne peisovn som varmer godt.

Verdt å merke seg:

- Vinduer 2021
- Gjennomgående og lys
- To kjellerboder og en loftsbod
- Bad fra 2019
- Delikat peisovn i stuen
- Balkong på 8 kvm
- Kort vei til kollektivtransport. Helsfyr knutepunkt med flere busslinjer samt T-bane linje 1,2,3 og 4.
- Barnevennlig og rolige omgivelser
- Separat kjøkken med hyggelig spiseplass
- Ingen dokumentavgift
- Gåavstand til flere barnehager, Vålerenga og Brynseng skole.
- Felles vaskerom med store maskiner samt tørkeloft
- Sosialt og veldrevet borettslag med aktiviteter som julegrantening og 17.mai.

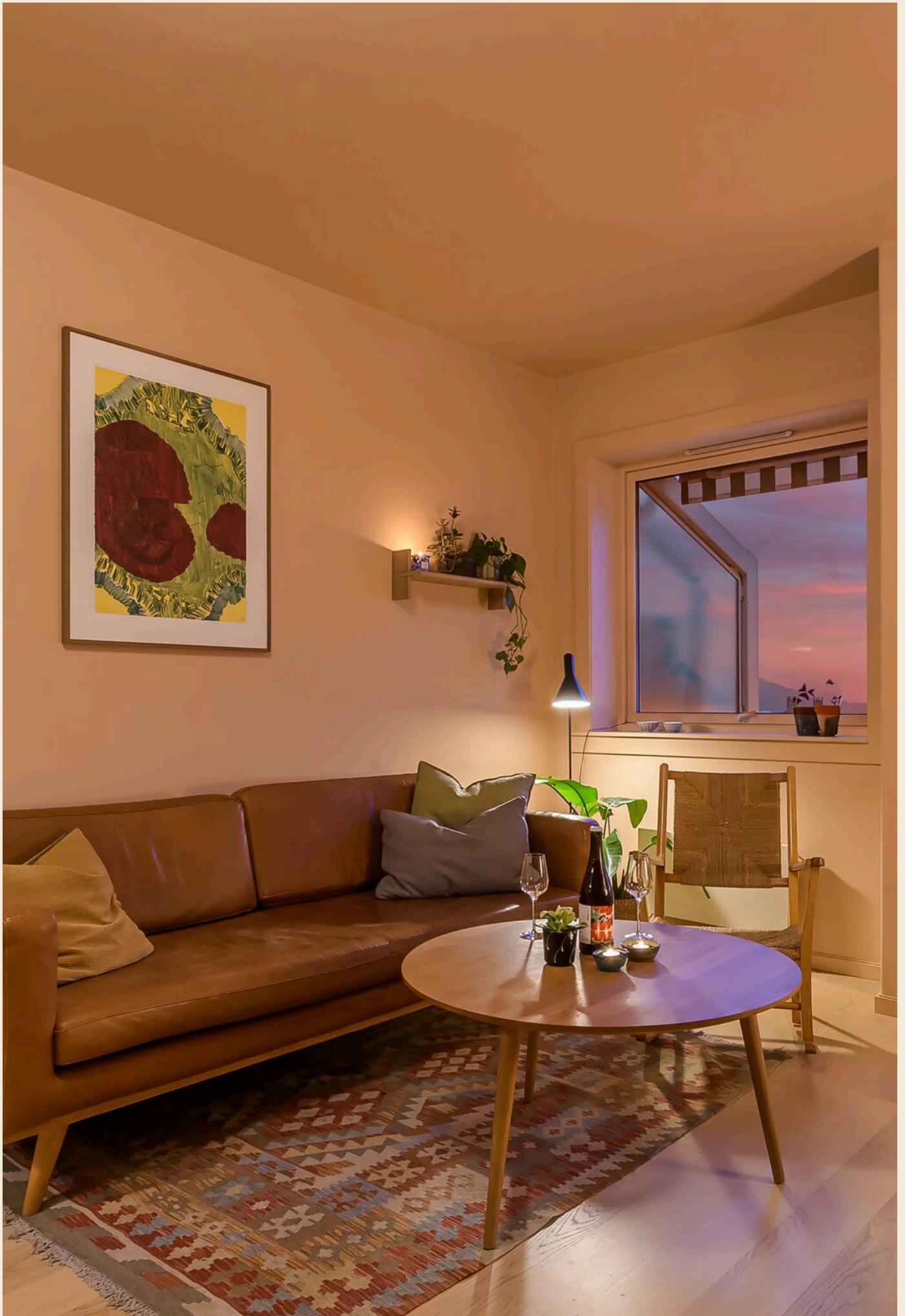


Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

























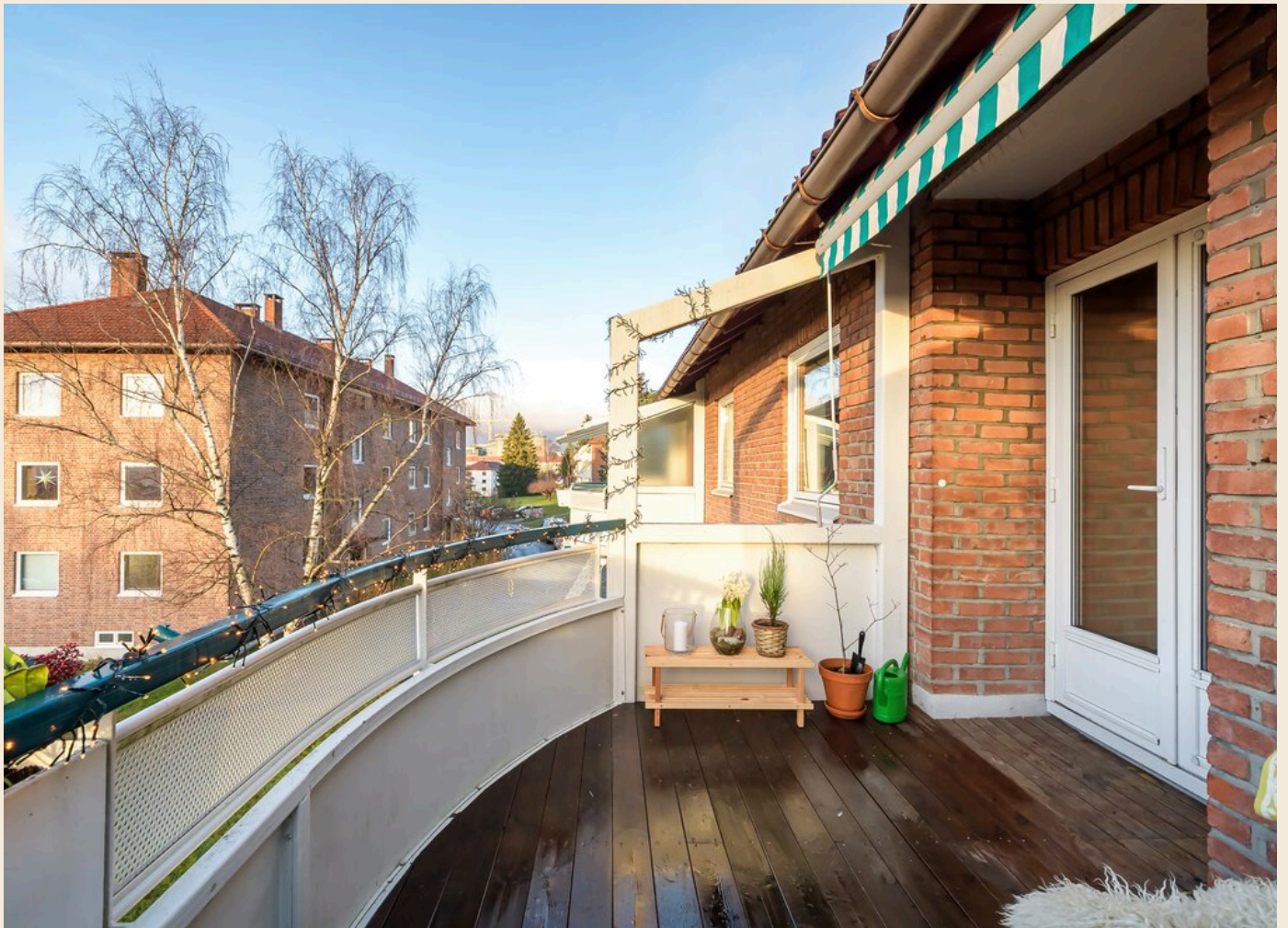


















# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:  
<https://www.nordvikbolig.no/nabolaget>





# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**  
34-0234/25

**Boligtype og eierform**  
Andelsleilighet (Andel)

**Adresse og betegnelse**  
Etterstadsletta 65B, 0660 OSLO  
Gnr 237, bnr 18 i Oslo kommune  
Andelsnr 252 i Etterstad Sør Borettslaget, org.nr.  
950151315

**Selgere**  
Kristofer Blindheim Grønskog  
Marina Popovic

**Kjøpesum og omkostninger**  
6 250 000,- (Prisantydning)  
45 423,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
6 295 423,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:  
8 212,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)  
290,- (Pantattest kjøper)  
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)  
545,- (Tinglyst pantedokument)  
9 300,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))  
-----  
9 592,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))  
18 892,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
6 305 015,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten  
Boligkjøperpakke))  
6 314 315,- (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**  
1953

**Etasje**  
3

**Antall soverom**  
2

**Arealer**  
BRA-i: 65 kvm  
BRA-e: 15 kvm  
Totalt BRA: 80 kvm  
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:  
BRA-i: 65 kvm.  
Total BRA: 65 kvm.  
TBA: 8 kvm. Terrasse og balkongareal

Kjeller:  
BRA-e: 12 kvm. To kjellerboder  
Total BRA: 12 kvm.

4. etasje:  
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod  
Total BRA: 3 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: Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på vegg enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte

tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger boder og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Ikke målbare arealer:

Loftsbod har gulvareal (GUA) på 9 kvm.

### **Innhold**

Leiligheten ligger i 3.etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom. I tillegg disponerer boligen en loftsbod og to kjellerboder.

### **Standard**

#### **ENTRÉ:**

Innbydende entré med god plass til å henge fra seg ytterklær og sko. Veggene er malt i lyse delikate farger og det er lagt en pen enstavsparkett på gulv. Fra entreen er det tilgang til alle leilighetens rom.

#### **KJØKKEN:**

Romslig separat kjøkken med god skap og benkeplass. Ved vinduet er det plass til en hyggelig spiseplass. Kjøkkeninnredningen består av heltre benkeplate og nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er fliser mellom overskap og underskap, integrert oppvaskmaskin og kombiskap samt opplegg for komfyr. Det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

#### **STUE:**

Lys og delikat stue med store vindusflater som gir godt med naturlig lysinnslipp i leiligheten. I hjørnet av stuen er det en flott peisovn som varmer godt på kalde vinterdager. Stuen er av god størrelse og har plass til sofagruppe, tv-møblement og spisebord. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på 8 kvm med hyggelig utsyn over grøntområder.

#### **HOVEDSOVEROM:**

Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng samt praktisk garderobeløsning. Rommet er malt i en behagelig blåfarge.

#### **SOVEROM 2:**

Koselig soverom som passer fint som barnerom, gjesterom eller kontor. Her er det god plass til ønsket møblement som seng, garderobeskap eller skrivebord.

#### **BAD:**

Moderne flislagt bad fra 2019 med gulvfliser og varmekabler fra 2023. Innredningen består av underskap/overskap, servant, speil og dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er opplegg for vaskemaskin og tilkoblet vannklosett. Det er downlights i tak.

### **INNVEDIGE OVERFLATER:**

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater

### **Parkering**

Styreleder opplyser følgende om parkering: Borettslaget har rikelig med gratis parkeringsplasser - om lag 130 stk.

De har el-bil-ladestasjoner. Borettslaget tar 50 kr pr måned og strømmen betales av beboerne selv. De har 12 ladeplasser.

De har 56 reserverte parkeringsplasser, og ventetiden varierer veldig. Noen som står på venteliste, tar ikke i mot bestemte plasser, så det kan skje endringer. OBOS organiserer utleie av plassen etter styrets henvendelse. Månedssleie for disse plassene var 368 kr i 2025.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

### **Modernisering og påkostninger**

2022: Bytte av gulv balkong. Utført av selger.

2023: Bytte av gulv bad, inkludert varmekabler.

Dokumentasjon foreligger. Utført av M-TEK.

2023: Bytte av dimmere og utskiftning av innmat sikringssskap. Dokumentasjon foreligger. Utført av Sivert Elektro.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: 2023: Bytte av varmekabler og gulv. Utført av M-tek. 2019: Bad totalrehabilitert.

Oppgitt av tidligere eier. Utført av 24/7 Rørleggervakten.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet

eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med skifte av varmekabler med det lagt en skjørt på membran, samt smøremembran i dusjhjørne. Utført av 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: 2023: M-tek i forbindelse med skifte av varmekabler. 2019: Totalrehabilitering av bad utført av Solid Elektro. Dokumentasjon videresendt fra forrige eier

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025: Reparasjon av fuge mellom balkong og vegg. Aarsrud bygg AS i regi av borettslaget. 2025: Montering av LED-lys i alle fellesområder, inkludert boder. Lightmakers AS i regi av borettslaget. 2024: Tilsyn av fyringsanlegget. Alt godkjent. Oslo brann- og redningsetat i regi av borettslaget. 2024: Inngangspartiet restaurert. Aarsrud bygg AS i regi av borettslaget. 2023: Alle skorsteiner filmet og reparert. Oslo Murmesterbedrift i regi av borettslaget. 2023: Alle fellesområder og boder med rør branntettet. Firesafe AS i regi av borettslaget. 2022: Bytte av gulv balkong. Egeninnsats. 2022: Nye branndører på loft og i kjellere. DVS Entreprenør AS i regi av borettslaget. 2022: Nytt porttelefon- og nøkkelsystem. Assistent Partner AS i regi av borettslaget. 2022: Montering av brannslukkere i loft og kjeller. Firesafe AS i regi av borettslaget. 2022: Nye takvinduer installert. Faglært i regi av borettslaget. Usikker på bedriftens navn. 2021: Tetting rundt alle skorsteiner, samt utskifting av ødelagt takstein. Kaarud AS i regi av borettslaget. 2021: Skifte av vinduer i leiligheten, unntatt stue. Takst og Vinduer. Spesialisten AS i regi av borettslaget. 2020: Reparasjon av skorsteiner. Oslo Murmesterbedrift AS i regi av borettslaget. 2019: Ventilrens. Jensen System AS i regi av borettslaget.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025: Skifte av armatur kjøkkenbenk. Skifte av dimmer kjøkken. Utført av Moderne Elektro AS. Samsvarserklæring foreligger. 2023: Bytte av dimmere og utskifting av innmat sikringskap. Dokumentasjon foreligger. Samsvarserklæring foreligger for dette arbeidet. Utført av Sivert Elektro. 2019: Tidlige eier opplyser at det elektriske arbeidet på bad da ble gjort av Solid Elektro gjennom Rørleggervakten 24/7. Samsvarserklæring foreligger for dette arbeidet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2015: Tidligere eier opplyser fra datidig eier: Periodisk kontroll leilighet utført 24.06.2015 av Infratek Elsikkerhet AS. Utbedringer ble gjort av Sønnico AS. Bekreftelse på at avvik er utbedret og tilsynssaken avsluttet er datert 08.09.2015. Rapportnummer: 3182531.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019: El-ladere installert ved diverse parkeringsplasser i borettslaget. ENSTO, MOVEL as, Akershus Elektro as i regi av borettslaget.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025: Byttet stoppekraner i kjellere. Andenæs VVS AS i regi av borettslaget. 2019: Rørspyling av bunnledninger. NRC Group - Gravco AS i regi av borettslaget. 2018: Rørspyling i alle leiligheter. Gravco AS i regi av borettslaget.

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2025: Måling av radonnivåer utføres nå. Radonmannen AS i regi av borettslaget. 2025: Radonbrønner med vifter installert i kjeller. Radonmannen AS i regi av 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?

Ja

Beskriv: 2023: Kortslutning på varmekabler i bad. Dette ble utbedret og erstattet av M-TEK.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Salgsoppgave 2022.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

**Bygningssakkyndig**

Jo Henrik Stigen

## Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningsakkyndig.

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, valmet takkonstruksjon i tretekket med takstein. Yttertak er ikke besiktiget. Leilighetene har adkomst via felles oppgang. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl.

Vinduer med 2 og 3 lags isoler glass med produksjonsår 2013 og 2021.

En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2013.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Rekkverk er målt til 94,8cm. Rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Selv om det ikke er krav om utbedring, kan lav høyde utgjøre en sikkerhetsrisiko. TG2 er gitt med bakgrunn i dagens regelverk.

Konsekvens/tiltak

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

Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.) TG 2 er gitt med bakgrunn i dagens forskriftskrav som skal legges til grunn for denne rapport.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

For lav høyde gir økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt balanse. Dette er et sikkerhetsavvik som bør utbedres.

Tiltak:

Rekkverket bør bygges opp til forskriftsmessig høyde eller erstattes med en løsning som oppfyller kravene.

Overflater - kjøkken/entre

Overflater har en del bruksslitasje

Konsekvens/tiltak

Estetisk forringelse og redusert opplevelse av vedlikeholds nivå. Ved manglende oppgradering kan det oppstå ytterligere skader som krever mer omfattende tiltak.

Overflateoppussing (maling, sparkling, sliping, utskifting av paneler).

Vurdering av underliggende konstruksjon ved tegn til fukt eller deformasjon.

Oppgradering til dagens standard ved behov. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er registrert noen skjevheter.

Det er flere rom som er nivulert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :

Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1 cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak

Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:

Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

Bad

Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Konsekvens:

Utilstrekkelig ventilasjon på våtrom kan føre til fuktansamlinger, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i badet, enten som separat vifte eller som del av et balansert ventilasjonsanlegg. Sørg for at det er tilstrekkelig tilluft fra tilstøtende rom (f.eks. spalte under dør).

Ved rehabilitering bør ventilasjonsløsningen oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter.

Kjøkken

Avtrekk

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

Konsekvens/tiltak

Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

Vannledninger

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

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

Konsekvens/tiltak

Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene. Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Merking av rør

Konsekvens:

Fravær av merking gjør det vanskelig å identifisere og stenge riktig kurs ved lekkasje eller vedlikehold. Dette kan føre til forsinket skadebegrensning og økt risiko for følgeskader ved vannlekkasje.

Tiltak:

Merk alle rørkurs tydelig i fordelerskapet med kursnummer og tilhørende tappesteder.

Manglende tettemuffer kan medføre lekkasjer. Det anbefales å montere tettemuffer for å sikre systemets tetthet.

Elektrisk anlegg

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Lovlighet

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

**Innbo og løsøre**

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende gjenstander medfølger ikke i salget:

- Pendellampe over kjøkkenbord
- Pendellampe over spisebord i stue
- Stringhylle på kjøkkenet

Følgende medfølger:

- To settkasser til grønnsaker på baksiden under kjøkkenvinduet

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

**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**

F - rød

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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**

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser samt fyring med ved.

**Informasjon om strømforbruk**

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

## Økonomi

**Felleskostnader**

Kr 4 378,- pr. mnd.

Inkluderer: Herav

Nedbetaling 10 år 342,00

Felleskostnader 4 036,00

Styret har vedtatt 5% økning av felleskostnadene fra og med 01.01.26.

Fremtidig endring av felleskostnadene fra 01.01.26: 4

579,-

Felleskostnadene inkluderer: Kommunale avgifter, forretningsførsel, nedbetaling av fellesgjeld, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 460 588,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 5 842 353,- pr. 2024

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 prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### TV/Internett/Bredbånd

Telia.

## Borettslaget

### Om borettslaget

Styret har vedtatt 5% økning av felleskostnadene fra og med januar 2026. Garasjeleie og parkeringsleie øker med 5% fra 01.01.2026. Utleiearealer/ lagerrom økes med 2% fra 01.01.2026. Merk, styret kan endre felleskostnadene med en måneds varsel uten generalforsamlingsvedtak.

Endring av vedtekter bygningsmessige arbeider: Andelseier kan ikke bygge om sin leilighet hvis dette medfører nedtaking av original bærevegg uten å ha søkt og fått godkjenning fra styret og Plan- og bygningsetaten før prosess starter. Andelseier kan ikke bygge om sin leilighet på en slik måte at det er behov for å endre ventilasjon og ventilasjonssystem. Dette gjelder for endringer av innvendige ventilasjonskanaler kjøkken/bad/wc, men også innbygging av ventiler på yttervegg. Mekaniske vifter er ikke tillatt utenom kullfilter på kjøkkenet. Flytting av kjøkkenet skal godkjennes av styret. Se vedlegg til vedtektene.

Informasjon fra styreleder pr. 12.12.2025:

Det vil bli nok alltid fremover bli endringer i felleskostnader. Både i 2024, 2025 og 2026 økte vi 5%, i 2023 økte vi med 9%. Det er ikke drøftet ennå behov for nye låneopptak, men det blir gjort i forbindelse med vurderinger av hvor store vedlikeholdsprosjekter vi må sette i gang med taker, med maling av oppganger, og alle de prosjektene som jeg skriver om her under. Vi har om lag 12,2 mill kr lån nå. Målet er å opprettholde god standard på uteområdet og god brannsikring i byggene.

Vi har kunnet ha individuell nedbetaling av lån bare i forbindelse med tidligere utskifting av vinduer. Dette er nok ikke aktuelt mer.

Vi har 20 blokker og 1 vaskeri/vaktmesterbygg og egen vaktmester. Vi har ikke sentralfyring, og derfor er det ikke aktuelt med fjernvarme, jordvarme eller nye solcelleanlegg hos oss. 3/4 av leiligheter har egen peis. Skorsteinspiper er i orden, de ble reparert i 2020, og fyringsanlegget er godkjent av Oslo Kommunes brann- og redningsetat sist høsten 2024.

Av større investeringer nevner styreleder disse punktene som er på tapetet innen 1-10 år:

-Vi har nå i 2025 reparert balkonger i 3. og 4. etasje, vi har fått mange skademeldinger, og etter hvert må alle balkongene gås gjennom. (Vi brukte om lag 1 million kroner i 2025 for å reparere de øverste synlige skadene + fugene på balkongene.) Dette fortsetter vi med våren 2026 i 2. og kanskje i 1. etasjer, og underetasjer.

-Vi har 2024 og vinter 2025 gjennomført en «Energikartlegging» i regi av OBOS Prosjekt as - i tråd med kravene knyttet til nye EU-direktivene for energiklassifisering/forbruk av elkraft. Det ble høsten 2025 besluttet å ikke etterisolere noen ting som helst. Ikke fasader, ikke kjellere, ikke loftsgulv. Men vi har besluttet å restaurere vår vaskeribygning - med 2,3 mill kr. Vaktmesterbygget skal få bl.a. ny balansert ventilasjon, nye vinduer og dører, dette ble vedtatt av Generalforsamlingen 20. mai 2025. Dette medfører ikke nye låneopptak, vi bruker penger vi har. Denne første runden angår mest energisparing. Vedlikehold av vaktmesterbygget kommer til å fortsette over flere år - både innvendig og utvendig. Selve restaurering settes i gang i januar 2026.

-Bytte alle 160 kjellervinduer - dette igangsettes våren 2026, vet ikke kostnad her. Er mulig også at ikke alle «rader/adkomstveier» tas samtidig. Vi har i hvert fall reservert kr 500 000 til dette i 2026.

- ENØK - rapportene nå, og tidligere, har dokumentert at vi har totalt 28 gamle «franske balkonger» som for noen år siden ble isolert for lite, og dette er noe vi skal prioritere i 2026. Dette kommer til å koste om lag kr 600 000,-.

-Restaurere tak osv i 28 inngangspartier (13 oppganger ble reparert 2024) er blitt utsatt til 2026 eller 2027, koster om lag 1.0 mill kr etter tidligere prisvurderinger.

-Det er aktuelt å arbeide videre med vanninntak og og bunnledninger i noen blokker innen 5 år.

-En gang i fremtiden bør vi også vurdere behov for drenering av blokker.

-Alle oppgangene (veggene) ble vasket høsten 2024, og i 2025 vil to oppganger bli malt i april 2025. (Da er 13 av 41 oppganger ble malt siden 2020). Så her blir det nye satsinger innen noen år. Kostnader er ikke kartlagt ennå.

-Styret arbeider med langsiktige planer og bruker OBOS modul for vedlikehold og bærekraft.

-Det er innført Norgespris til alle 23 strømmålere på fellesarealer ut 2026.

Om tak og takrenner

Vi filmet med droner alle våre 20 bygninger/blokker sommeren 2025. Spyling av takrenner er satt i gang høsten 2025, og ble avsluttet den 18.11.2025. 5 blokker av 20 ble utsatt til våren 2026. Reparasjon av takene starter

våren 2026.

Borettslaget skal restaurere vaktmesterbygget - med bl.a. ny balansert ventilasjon og nye vinduer og dører. Dette ble vedtatt av Generalforsamlingen 20. mai 2025. Dette medfører ikke nye låneopptak, og blir tatt av oppsparte midler. Arbeidet er forventet å koster rundt kr. 2,3 mill.

Radonmålinger er blitt gjort i løpet av vinteren 2024/2025. Målingen viste litt høye verdier i nesten alle leiligheter i 1. etasje. Generelt er det meget viktig at leiligheter må ha god lufting, og alle lufteventiler på veggene og vinduene skal være åpne året rundt.

Det er mulig å søke styret om flytting av kjøkken enten til stuen eller et soverom. Styret har utarbeidet egne relativt strenge retningslinjer for oppussing som redegjør for dette. De er publisert på den åpne siden for borettslaget i Vibbo. Det blir regelmessig endringer både i disse retningslinjer og i vedtekter.

Det er ikke mulig å flytte sluk i badet uten å ha dialog med styret. Hjepesluk kan etableres. Etter søknad til Oslo Kommune plan- og bygningsetat - før oppussingen starter - kan det være mulig å få tillatelse til å flytte sluk, og eventuelt da gå gjennom etasjeskillerne, men dette er ikke å anbefale.

Fjerning av vegger må meldes i fra om styret.

Det er ikke mulig å slå sammen loftsarealer med leiligheter som er enten i 3. eller 4. etasje. Det er heller ikke mulig å utvide leiligheten ved å ta i bruk kjellerarealer.

Kjøperen må se nøye på om varmtvannsbereder er ny eller gammel, og den må ha "waterguard" installert.

Beboeren kan få installert luft-til-luft varmepumpe - etter søknad fra styret.

Vinduer i leiligheter må ha lufteventil. Beboerne skal kunne bestille nye vinduer til sine leiligheter direkte fra leverandør. Styret arbeider nå med en mulig felles bestilling av gode vinduer, men forutsetning er at andelseierne selv dekker utgifter uten å ta opp lån fra borettslaget.

Nye LED lys er installert i sommer 2025 på alle loft og i alle kjellerne høsten 2025. De totale kostnadene var om lag 1,8 mill kroner. Vi fikk til sammen kr 289 000,- støtte fra OBOS Miljøfond til dette. I kjellerne fikk også kjellerbodene fornyet belysning, samt utleielagrene også.

Vi har hatt to tilfeller av skadedyr på loftene i løpet av de siste 3 årene: majorstuebille (loft) på et sted, og klesmølle på et annet sted (loft). Vi har satt inn feromon-feller, og beboerne bør støvsuge der regelmessig. Skader på tekstiler dekkes ikke av vår bygningsforsikring.

Alle oppgangene (veggene) ble vasket høsten 2024, og i

2025 vil to oppganger bli malt i april 2025. (Da er 13 av 41 oppganger ble malt siden 2020). Så her blir det nye satsinger innen noen år.

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget:

2025: Reparasjoner av øverste balkonger. Skifte av fuge mellom balkong og leilighet.

2025: Montering av automatiske LED-lys i fellesområder, alle bygg.

2025: Boning av alle trappeoppganger, samt vaskeri.

2025: El-sikkerhetskontroll og retting av avvik ved alle fellesområder.

2024/25: Radonmåling.

2024: Brannslukkingsapparater til alle leiligheter.

2024: Tilsyn av fyringsanlegget. Alt godkjent.

2024: Inngangspartiet restaurert.

2024: Lekeplassen: To nye lekeapparater.

2023: Alle skorsteiner filmet, feiet og reparert.

2023: Fire nye piknikbord til fellesområder anskaffet.

2023/24: Sykkelskinner installert.

2023: Alle fellesområder og boder med rør ble branntettet.

2022: Nye branndører på loft og i kjellere.

2022: Nytt porttelefon- og nøkkelssystem.

2022: Montering av brannslukkere i loft og kjeller.

2022: Nye takvinduer installert.

2021: Tetting rundt alle skorsteiner, samt utskifting av ødelagt takstein.

2021: Skifte av vinduer i leiligheten, unntatt stue.

2020: Reparasjon av skorsteiner.

2019: Rørspyling av bunnledninger

2019: Ventilrens

### **Forretningsfører**

Obos BBL

### **Forkjøpsrett**

Borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

### **Styregodkjennelse**

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

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

### **Informasjon om fellesgjeld**

Kr 45 423,-pr. 12.12.2025

Borettslaget har et lån hos OBOS banken som fordeler seg på følgende måte:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207890294

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,25%

Restsaldo 13 152 765,00

Innfrielsesdato: 30.06.2050

Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

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

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

#### Fellesformue

Kr 25 152,- pr. 31.12.2024

#### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

#### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse. Borettslaget har egne retningslinjer i forbindelse med oppussing av leiligheten. Se mer info om dette i vedlegget etter vedtektene.

#### Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

#### Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr. Styret skal kontaktes før anskaffelse, og dyreholdserklæring skal underskrives. Dyreholdserklæringen betraktes som en del av husleiekontrakten. Dersom en ønsker å holde mer enn en hund/katt må dette godkjennes av styret. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene for dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
- Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på borettslagets område. Hunder skal holdes i bånd.
- Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.
- Kommer det inn skriftlige berettigede klager kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. En berettiget klage kan være at dyreholdet i vesentlig grad sjenerer naboer gjennom lukt, bråk eller på annen måte er til vesentlig ulempe, for eksempel på grunn av allergi, redsel eller angst. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandlinger med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

#### Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring  
Polisenr. 93105000

## Tomt

#### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 42 685 kvm (Eiertomt)  
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.

#### Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Områdebeskrivelse

#### Beskrivelse av nærområdet

Etterstadsletta 65B har en attraktiv og sentrumsnær beliggenhet på populære Etterstad i bydel Gamle Oslo. Området er kjent for sitt gode bomiljø, med kort vei til servicetilbud, offentlig transport, skoler og barnehager. Her bor du tilbaketrukket, men likevel med nærhet til sentrum og alt du trenger i hverdagen.

I nærområdet finner du koselige kafeer, spisesteder, lekeplasser, store grøntarealer, idrettsanlegg og en sandvolleyballbane, alt innen få minutters gange. Det er også flotte rekreasjonsmuligheter rett i nærheten, som Etterstadparken, Vålerengaparken, Svartdalsparken, Kampen Park og Hovindammen. Disse områdene byr på turstier, benker, åpne gressletter og fine oppholdssteder året rundt. For den aktive finnes det flere treningssentre, fotballbaner og idrettsanlegg i gangavstand, i tillegg til Tøyenbadet med både innendørs og utendørs svømmebasseng.

Dagligvarehandelen er enkel med både Rema 1000 Brynseng og Nærbutikken Etterstad rett i nærheten. På Vålerenga finner du et godt utvalg av hyggelige spisesteder og serveringssteder, som Kampen Bistro, Smia, Galgen, Pizza Pancetta, Jordal Haveli og Vålerenga familiens Vertshus.

Kollektivtilbudet i området er svært godt. Etterstadsletta har egen bussholdeplass rett ved boligen, hvor busslinje 37 har hyppige avganger døgnet rundt. I tillegg er det cirka 10 minutters gange til Brynseng T-banestasjon, hvor alle fire t-banelinjer møtes og tar deg til Oslo sentrum på rundt 9 minutter. Bryn jernbanestasjon ligger også i nærheten, med hyppige togavganger både mot Lillestrøm og Drammen. Med bil tar det omtrent 10 minutter til sentrum.

Det er gangavstand til flere barnehager og skoler i området, blant annet Etterstadsletta barnehage, Dumpa

musikkbarnehage, Brynseng skole og Etterstad videregående skole. Beliggenheten gir en ideell kombinasjon av rolig og grønt nærmiljø med umiddelbar tilgang til byens puls og fasiliteter.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 07.09.1953. Ekspedisjonsdokumentet er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokumentet eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av glasstak over balkongene datert 21.10.15

Det foreligger ferdigattest for balkonger datert 03.03.1993

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspålagt tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

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

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

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 plansaker:  
Saksnr

202005767  
Saken gjelder  
Etterstadsletta 48 med flere  
Sakstype  
Detaljregulering

Saksnr  
201905606  
Saken gjelder  
Etterstadsletta 5  
Sakstype  
Detaljregulering Etterstad videregående skole.

Saksnr  
202111590  
Saken gjelder  
Etterstadsletta 2  
Sakstype  
Detaljregulering

Saksnr  
202462018  
Saken gjelder  
Etterstadsletta øst - Sykkelvei med fortau  
Sakstype  
Detaljregulering

Saksnr  
201920328  
Saken gjelder  
Brynseng torgbygg og stasjonsområde  
Sakstype  
Detaljregulering

Saksnr  
201920947  
Saken gjelder  
Brynsveien 5 - Bryn sentrum - Bolig næring og sentrumsformål  
Sakstype  
Detaljregulering

Saksnr  
201602885  
Saken gjelder  
ETTERSTADGATA 10. GNR. 232 BNR. 99 M.FL. SKBO  
ønsker å bygge nytt sykehjem på Vålerenga.  
Sakstype  
Detaljregulering

Saksnr  
202201642  
Saken gjelder  
Grensesvingen 12 med flere - Grensesvingen 2-18 -  
Utvidelse av kontoreiendom  
Sakstype  
Detaljregulering

Byggesaker:  
Etterstadsletta 56 - forlengelse av brukstid for  
barnehagepaviljong

Saksnummer  
202509105

Etterstadsletta - utvidelse av gang og sykkelvei  
Saksnummer  
202513879

Etterstadsletta 92 - installasjon av trappeheis  
Saksnummer  
202510723

Etterstadsletta 5 - mulig ulovlige parkeringsplasser -  
Etterstad skole  
Saksnummer  
202506073

Etterstadsletta 25 A - bruksendring av loft til bolig,  
innvendige endringer og fasadeendringer  
Saksnummer  
202512726

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/237/18:  
08.08.1951 - Dokumentnr: 410140 - Erklæring/avtale  
vedr. begrensninger i utleiemulighetene.

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

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

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

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

26.04.2018 - Dokumentnr: 701271 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Rettighetshaver: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420

Rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer og  
lignende i eller over den ubebygde del av eiendommen  
Bestemmelse om adkomstrett for vedlikehold

16.03.1948 - Dokumentnr: 403195 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0301 Gnr:237 Bnr:2

07.01.1988 - Dokumentnr: 1234 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:237 Bnr:47

06.04.2018 - Dokumentnr: 616830 - Arealoverføring  
Areal overført fra: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:2  
Vederlag: NOK 1 205 000  
Omsetningstype: Fritt salg

### **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 borettslaget 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**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

### **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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

**Tilbehørsliste utarbeidet av Norges**

**Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.**

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

### **Boligkjøperforsikring**

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

**Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:**

Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og

innboforsikring Super.

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

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

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på [hjem.no/finn.no](http://hjem.no/finn.no) ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til

legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 eiendomsmeistring § 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.

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

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](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](http://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 deknings salg 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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår

personvernerklæring på [nordvikbolig.no/personvern](http://nordvikbolig.no/personvern).

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 65 454,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

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

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 157 982,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

### Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven.

Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 30. desember 2025

### Ansvarlig megler

Caroline Ephraim, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 95017690

### Meglerforetaket

Nordvik Bjørvika

Dronning Eufemias gate 14

0191 OSLO

Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 930359815

### Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Fjordbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Etterstadsletta 65B

Nabolaget Etterstad - vurdert av 217 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

<b>Brynseng skole (1-7 kl.)</b> 336 elever, 14 klasser	<b>8 min</b> ⚡ 0.7 km
<b>Vålerenga skole (1-7 kl.)</b> 499 elever, 26 klasser	<b>11 min</b> ⚡ 0.9 km
<b>Kampen skole (1-7 kl.)</b> 495 elever, 21 klasser	<b>18 min</b> ⚡ 1.5 km
<b>Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....)</b> 386 elever, 27 klasser	<b>15 min</b> ⚡ 1.2 km
<b>Jordal skole (8-10 kl.)</b> 616 elever, 46 klasser	<b>15 min</b> ⚡ 1.2 km
<b>Etterstad videregående skole</b> 588 elever, 41 klasser	<b>5 min</b> ⚡ 0.4 km
<b>Valle Hovin videregående skole</b>	<b>16 min</b> ⚡

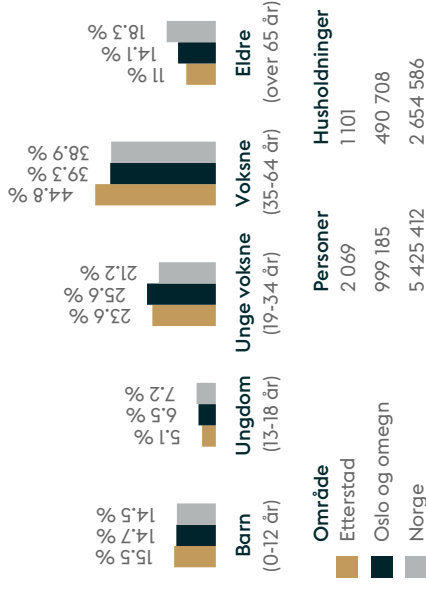
## Offentlig transport

<b>Etterstad sør</b> Linje 37	<b>2 min</b> ⚡ 0.1 km
<b>Helsfyr</b> Linje 1, 2, 3, 4	<b>7 min</b> ⚡ 0.6 km
<b>Bryn stasjon</b> Linje L1	<b>14 min</b> ⚡ 1.2 km
<b>Oslo Hospital</b> Linje 13, 19	<b>9 min</b> ⚡ 4.2 km
<b>Oslo S</b> Totalt 24 ulike linjer	<b>10 min</b> ⚡ 4.9 km

## Barnehager

<b>Etterstjordet barnehage (1-5...</b> 129 barn	<b>3 min</b> ⚡ 0.2 km
<b>Dumpa Kanvas-musikkbarnehage (...)</b> 68 barn	<b>4 min</b> ⚡ 0.3 km
<b>Etterstad barnehage (1-5 år)</b> 124 barn	<b>6 min</b> ⚡ 0.4 km

## Aldersfordeling



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

## 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...	5 min ⚡
🏟️ Brynseng skole	8 min ⚡
🏊 Mudo Gym Etterstad	7 min ⚡
🏊 Toppform Treningssenter	11 min ⚡

**Kollektivtilbud**  
Veldig bra 97/100






**Støynivået**  
Lite støynivå 91/100

**Vedlikehold veier**  
Godt vedholdt 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

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Etterstadsletta 65 B, 0660 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 237, bnr. 18
-  # Andelsnummer 252

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m<sup>2</sup> BRA-i: 65 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.12.2025

Rapportdato: 11.12.2025

Oppdragsnr.: 13907-3323

Referansenummer: NY3329

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



**STIGEN** Boligtakst AS

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

## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen

Uavhengig Takstingeniør

jo@takstpartner.no

922 68 566



STIGEN Boligtakst AS

# 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 fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den 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 bygningssakkyndige 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 3. etasje og det medfølger bodet.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringdagen.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1953

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, valmet takkonstruksjon i tre tekkt med takstein. Yttertak er ikke besiktiget. Leilighetene har adkomst via felles oppgang. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl.

Vinduer med 2 og 3 lags isoler glass med produksjonsår 2013 og 2021.

En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkeshull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2013

Utgang fra stue til en balkong på ca. 8m2.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.  
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.  
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Etasjeskillere i betong med tilfarer gulv

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det. Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjelheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

##### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er nivilert fra terskel til slukene og det ble målt 0,5 og 3,5cm fall. Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett. Naturlig ventilasjon.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, opplegg for komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap. Det ble foretatt enkelt fuktstikk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørapplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Skal anleggets tilstand og utskiftingsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørapplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Rørapplegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på 107 liter og produksjonsår 2019

## Beskrivelse av eiendommen

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser samt fyring med ved.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.

Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

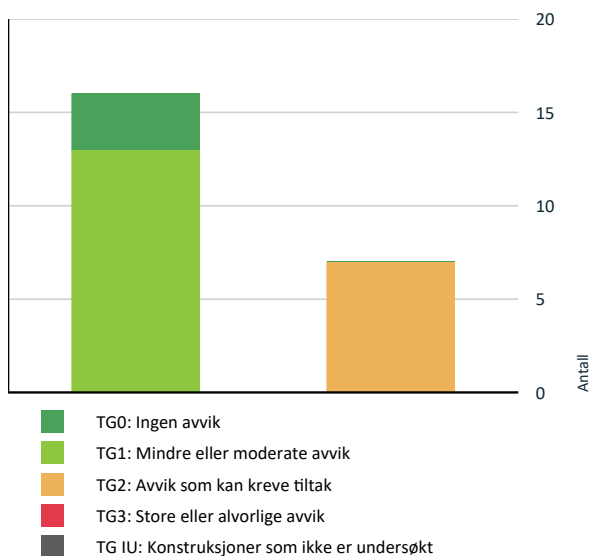
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.

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.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### 102 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

102 **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

[Gå til side](#)

102 **Innvendig > Overflater - kjøkken/entre**

[Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

❗ Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

---

❗ Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

---

❗ Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

---

❗ Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

---

❗ Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

---

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1953

### Kommentar

Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Brukes som bolig.

### Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Bygning generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, valmet takkonstruksjon i tre teknet med takstein.

Yttertak er ikke besiktiget.

Leilighetene har adkomst via felles oppgang.

Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl.

### TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 og 3 lags isoler glass med produksjonsår 2013 og 2021.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2013

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

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

Utgang fra stue til en balkong på ca. 8m<sup>2</sup>.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

#### Vurdering av avvik:

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

Rekkverk er målt til 94,8cm. Rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Selv om det ikke er krav om utbedring, kan lav høyde utgjøre en sikkerhetsrisiko. TG2 er gitt med bakgrunn i dagens regelverk

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.) TG 2 er gitt med bakgrunn i dagens forskriftskrav som skal legges til grunn for denne rapport.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

- a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
- b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens:

For lav høyde gir økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt balanse. Dette er et sikkerhetsavvik som bør utbedres.

Tiltak:

Rekkverket bør bygges opp til forskriftsmessig høyde eller erstattes med en løsning som oppfyller kravene.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater - kjøkken/entre

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv på kjøkken og entre.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Overflater har en del bruksslitasje.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Konsekvens:

Estetisk forringelse og redusert opplevelse av vedlikeholds nivå. Ved manglende oppgradering kan det oppstå ytterligere skader som krever mer omfattende tiltak.

Tiltak:

Overflateoppussing (maling, sparkling, sliping, utskifting av paneler)

Vurdering av underliggende konstruksjon ved tegn til fukt eller deformasjon

Oppgradering til dagens standard ved behov

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

### TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong med tilfarer gulv

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

**Vurdering av avvik:**

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

# Tilstandsrapport

Det er registrert noen skjevheter.  
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :  
Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.  
Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1 cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

## Konsekvens/tiltak

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

### Konsekvens:

Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

### Tiltak:

Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

## TG 0 Radon

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

## TG 1 Pipe og ildsted

Det er etablert ildsted i stuen. Det er iflg vedlikeholds historikken til borettslaget utført fliming om sommeren og feiet - sommer/høsten samt enkelte reparasjoner i pipeløp. Dette er utført i 2023. Disse opplysningene er lagt til grunn for tilstandsvurderingen.  
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Feieluke er ikke i leiligheten, denne er antagelig i fellesrom for blokken.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

## TG 1 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.  
Det er nivilert fra terskel til slukene og det ble målt 0,5 og 3,5cm fall.  
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.  
Naturlig ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

# Tilstandsrapport

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger

Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til slukene og det ble målt 0,5 og 3,5cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og hjelpesluk i plas, banemembran med ukjent utførelse. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

**Vurdering av avvik:**

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

**Konsekvens/tiltak**

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Utilstrekkelig ventilasjon på våtrom kan føre til fuktansamlinger, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst over tid.

## Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i badet, enten som separat vifte eller som del av et balansert ventilasjonsanlegg.

Sørg for at det er tilstrekkelig tilluft fra tilstøtende rom (f.eks. spalte under dør).

Ved rehabilitering bør ventilasjonsløsningen oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

## KJØKKEN

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, opplegg for komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

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

Det kan være at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

# Tilstandsrapport

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

Merking av rør

Konsekvens:

Fravær av merking gjør det vanskelig å identifisere og stenge riktig kurs ved lekkasje eller vedlikehold. Dette kan føre til forsinket skadebegrensning og økt risiko for følgeskader ved vannlekkasje.

Tiltak:

Merk alle rørkurs tydelig i fordelerskapet med kursnummer og tilhørende tappesteder.

Manglende tettemuffer kan medføre lekkasjer. Det anbefales å montere tettemuffer for å sikre systemets tetthet.

## TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Rør-anlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

## TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu og luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

## TG 1 Varmtvannstank

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på 107 liter og produksjonsår 2019

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser samt fyring med ved.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

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

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar

# Tilstandsrapport

å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

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

**Ja**

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

**Ukjent**

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

**Nei**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

11. 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 foreligger noe dokumentasjon på anlegget, men ikke på hele, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene.**

**Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.**

## Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektriske anlegget.

## Branntekniske forhold

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

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

# Tilstandsrapport

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei Stemplett 2013 og det er utført service 2024.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

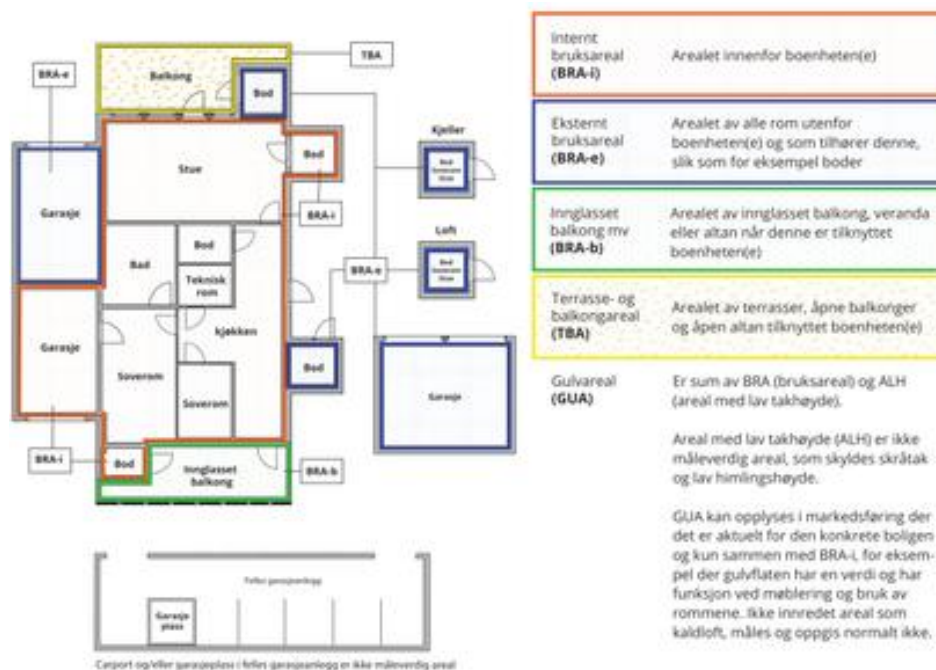
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## Areal 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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		3		3		6	9
3. Etasje	65			65	8		65
Kjeller		12		12			12
<b>SUM</b>	<b>65</b>	<b>15</b>			<b>8</b>	<b>6</b>	<b>86</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>80</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
3. Etasje	Kjøkken, bad, entré, stue, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod, bod 2	

### Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger boder og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.

Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivarettatt og at dette er blokkens ansvar.

Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

## 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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	65	0

#### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.12.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Kristofer Blindheim Grønskag og Marina Popovic	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	237	18	0	0	42685.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Etterstadsletta 65 B

#### Hjemmelshaver

Borettslaget Etterstad Sør

### Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950151315		Obos Eiendomsforvaltning As	Kristofer Blindheim Grønskag og Marina Popovic

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

252

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

### Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

### Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

### Regulering

Se kommunens planer i området.

### Om tomten

Borettslaget/sameiet eier tomten på 42 685,10m<sup>2</sup>.

### Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

### Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

I selgers regi:

2022: Bytte av gulv balkong. Utført av selger.

2023: Bytte av gulv bad, inkludert varmekabler og tilhørende membran. Dokumentasjon foreligger. Utført av M-TEK.

2023: Bytte av dimmere og utskifting av innmat sikringskap. Dokumentasjon foreligger. Utført av Sivert Elektro.

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:

2025: Armaturene over kjøkkenbenk er byttet ut, sammen med trådløs dimmer.

2025: Reparasjoner av øverste balkonger. Skifte av fuge mellom balkong og leilighet.

2025: Montering av automatiske LED-lys i fellesområder, alle bygg.

2025: Boning av alle trappeoppganger, samt vaskeri.

2025: El-sikkerhetskontroll og retting av avvik ved alle fellesområder.

2024/25: Radonmåling.

2024: Brannslukningsapparater til alle leiligheter.

2024: Tilsyn av fyringsanlegget. Alt godkjent.

2024: Inngangspartiet restaurert.

2024: Lekeplassen: To nye lekeapparater.

2023: Alle skorsteiner filmet, feiet og reparert.

2023: Fire nye piknikbord til fellesområder anskaffet.

2023/24: Sykkelskinner installert.

2023: Alle fellesområder og boder med rør ble branntettet.

2022: Nye branndører på loft og i kjellere.

2022: Nytt porttelefon- og nøkkelsystem.

2022: Montering av brannslukkere i loft og kjeller.

2022: Nye takvinduer installert.

2021: Tetting rundt alle skorsteiner, samt utskifting av ødelagt takstein.

2021: Skifte av vinduer i leiligheten, unntatt stue.

2020: Reparasjon av skorsteiner.

2019: Rørspyling av bunnledninger

2019: Ventilrens.

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	10.12.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Samsvarserklæring el arbeid på badet	09.12.2019	Solid Elektro AS	Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	07.12.2025	Opplysninger på boligen	Fremvist		Nei
Ferdigattest.	03.03.1993		Fremvist		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke vist		Nei
Tegninger	01.07.1991		Fremvist		Nei
Eier	10.12.2025	Under befaring	Innhentet		Nei
Megler	16.12.2025	Megler opplysninger	Fremvist		Nei
Membran bad. Sjekkliste	05.12.2019	MarBud AS	Fremvist		Nei
Garantibevis / Samsvarserklæring membran	05.12.2019	MarBud AS	Fremvist		Nei
Feie- og tilsyntjenester Oslo murmesterbedrift Vedlikehold i henhold til borettslaget		Filmet om sommeren og feiet - sommer/høsten Enkelte reparasjoner i pipeløp Dette er utført i 2023.	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring	15.02.2023	Elektro-Sivert Installasjon AS	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring Mont 2 lysarmaturer u overskap. Montert trådløs bryter.	11.12.2025	MODERNE ELEKTRO AS	Fremvist		Nei
Expeditions- dokument	07.09.1953		Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.12.2025	
2	16.12.2025	

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

## 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 dampspærren 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NY3329>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



## Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringskjema\_for\_boligsalg**

Grønskag, Kristofer Blindheim	9578-5997-4-346798	2025-12-11 14:10:21
Popovic, Marina	9578-5994-4-547257	2025-12-11 17:38:21



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  
11. des. 2025

Oppdragsnummer  
34-0234/25

## Om eierskapet

<b>Gateadresse til salgsobjekt</b> Etterstadsletta 65B, 0660 OSLO	<b>Meglerfirma</b> Nordvik Bjørvika
<b>Selgere</b> Kristofer Blindheim Grønskag, Marina Popovic	
<b>Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?</b> 7. mai 2022	<b>Selges eiendommen på vegne av noen andre?</b> Nei
<b>Selges eiendommen som et dødsbo?</b> Nei	<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b> Ja
<b>Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?</b> Ja	
<b>Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?</b> Ja Polisenummer: 93105000 Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA	

## 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:** 2023: Bytte av varmekabler og gulv. Utført av M-tek. 2019: Bad totalrehabilitert. Oppgitt av tidligere eier. Utført av 24/7 Rørleggervakten.

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** I forbindelse med skifte av varmekabler med det lagt en skjøt på membran, samt smøremembran i dusjhjørne. Utført av 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:** 2023: M-tek i forbindelse med skifte av varmekabler. 2019: Totalrehabilitering av bad utført av Solid Elektro. Dokumentasjon viderset fra forrige eier.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 2025: Reparasjon av fuge mellom balkong og vegg. Aarsrud bygg AS i regi av borettslaget. 2025: Montering av LED-lys i alle fellesområder, inkludert boder. Lightmakers AS i regi av borettslaget. 2024: Tilsyn av fyringsanlegget. Alt godkjent. Oslo brann- og redningsetat i regi av borettslaget. 2024: Inngangspartiet restaurert. Aarsrud bygg AS i regi av borettslaget. 2023: Alle skorsteiner filmet og reparert. Oslo Murrmeisterbedrift i regi av borettslaget. 2023: Alle fellesområder og boder med rør branntettet. Firesafe AS i regi av borettslaget. 2022: Bytte av gulv balkong. Egeninnsats. 2022: Nye brannrør på loft og i kjellere. DVS Entreprenør AS i regi av borettslaget. 2022: Nytt porttelefon- og nøkkelsystem. Assistent Partner AS i regi av borettslaget. 2022: Montering av brannslukkere i loft og kjeller. Firesafe AS i regi av borettslaget 2022: Nye takvinduer installert. Faglært i regi av borettslaget. Usikker på bedriftens navn. 2021: Tetting rundt alle skorsteiner, samt utskifting av ødelagt takstein. Kaarud AS i regi av borettslaget. 2021: Skifte av vinduer i leiligheten, unntatt stue. Takst og Vindue Spesialisten AS i regi av borettslaget. 2020: Reparasjon av skorsteiner. Oslo Murrmeisterbedrift AS i regi av borettslaget. 2019: Ventilrens. Jensen System AS i regi av borettslaget.

---

## 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?

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 2025: Skifte av armatur kjøkkenbenk. Skifte av dimmer kjøkken. Utført av Moderne Elektro AS. Samsvarserklæring foreligger. 2023: Bytte av dimmere og utskiftning av innmat sikringsskap. Dokumentasjon foreligger. Samsvarserklæring foreligger for dette arbeidet. Utført av Sivert Elektro. 2019: Tidlige eier opplyser at det elektriske arbeidet på bad da ble gjort av Solid Elektro gjennom Rørleggervakten 24/7. Samsvarserklæring foreligger for dette arbeidet.

---

### 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

**Når ble kontrollen utført?** 2015: Tidligere eier opplyser fra datidig eier: Periodisk kontroll leilighet utført 24.06.2015 av Infratek Elsikkerhet AS. Utbedringer ble gjort av Sønnico AS. Bekreftelse på at avvik er utbedret og tilsynssaken avsluttet er datert 08.09.2015. Rapportnummer: 3182531.

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 2019: El-ladere installert ved diverse parkeringsplasser i borettslaget. ENSTO, MOVEL as, Akershus Elektro as i regi av borettslaget.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025: Byttet stoppekraner i kjellere. Andenæs VVS AS i regi av borettslaget. 2019: Rørspyling av bunnledninger. NRC Group - Gravco AS i regi av borettslaget. 2018: Rørspyling i alle leiligheter. Gravco AS i regi av borettslaget.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: 2019: Ventilrens i alle leiligheter. Jenssen system AS i regi av borettslaget.

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2025: Måling av radonnivåer utføres nå. Radonmannen AS i regi av borettslaget. 2025: Radonbrønner med vifter installert i kjeller. Radonmannen AS i regi av 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?**

Ja

Beskriv: 2023: Kortslutning på varmekabler i bad. Dette ble utbedret og erstattet av M-TEK.

---

**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?

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave 2022.

---

**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 endringer 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 med boligselgerforsikring**

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 34-0234/25**

## Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Navn

**Popovic, Marina**

Dato

**2025-12-11**

Navn

**Grønskag, Kristofer Blindheim**

Dato

**2025-12-11**

Identifikasjon

 **bankID** Popovic, Marina

Identifikasjon

 **bankID** Grønskag, Kristofer  
Blindheim



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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS  
Fjordbyen Eiendomsmegling v/Viktoria Furulund Swedhs  
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO  
E-post: V.swedhs@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0234/25 . Vår ref.: 0048-1-3061

Dato: 12.12.2025

## Megleropplysninger

Boligselskap: Borettslaget Etterstad Sør  
Organisasjonsnr: 950151315  
Andelseier: Grønskag, Kristofer Blindheim  
Medeier: Popovic, Marina  
Leilighetsnummer: 3061  
Adresse: Etterstadstletta 65 B, 0660 OSLO  
Andelsnummer: 252  
Gnr. 237  
Bnr. 18

Borettsinnskudd: Kr. 3 400,00 ,–

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 93105000.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

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

#### Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenr.:	98207890294
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	13 152 765,00
Innfrielsesdato:	30.06.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 378,00,-

##### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Nedbetaling 10 år	342,00	
Felleskostnader	4 036,00	4 237,80 fra 01.01.2026

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

#### Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	950,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 870,-
Annen formue:	25 152,-
Gjeld:	46 176,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenummer:	98207890294
Restsaldo:	45 423,90
Kapitalkostnader:	274,59
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 45 423,90,-, pr. dags dato.

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

##### **Kapitalkostnader:**

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

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

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

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

#### **Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

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

#### **Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Helga Solheim pr. e-post: [helga.solheim@obos.no](mailto:helga.solheim@obos.no) eller telefon: 22 86 57 03.

#### **Annen informasjon:**

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

#### **Melding fra megler ved salg:**

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no)

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Irja Outi Maaria Torvinen, e-post: [etterstadsor@styrommet.no](mailto:etterstadsor@styrommet.no)

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

#### **Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

#### **Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr	kr	6.570,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarse forkjøpsrett	kr	8.212,-

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

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

**Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/ending av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.**

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 48

BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR

## Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR

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

### Dato for årsmøtet:

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR

Sak 1

## **Valg av møteleder**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Carl Fredrik Arntzen er valgt.

---

Sak 2

## **Godkjenning av de stemmeberettigede**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen foreslås Helga Solheim. Protokollvitner velges på selve møte.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

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

Sak 6

## Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024/ 2025

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 490 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 490 000.

---

Sak 7

## ENØK i vaskeri/vaktmesterbygget

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

Det vedlagte arket inneholder flere ting:

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

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

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

### Forslag til vedtak

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

### Vedlegg

5. 2025.04.02 Styremøte 2 april \_Kostnader vaktmesterbygg.pdf

---

Sak 8

## Endringer i husordensregler §2

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

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

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 9

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

**Forslag fremmet av:**

Arne Storelv

**Sakens flertallskrav:**

To tredjedels (67%)

**Forslagenes flertallskrav:**

To tredjedels (67%)

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

*Styrets beskrivelse:*

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

Formuleringen i dag er: 4.2.3 Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

Styrets forslag til ny formulering er:

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

Forslag fra forslagsstilleren er:

**Styret skal orienteres om AirBnb - utleie. Nøkkelbokser skal ikke brukes.**

#### **Styrets innstilling**

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

Formuleringen i dag er: 4.2.3 Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

a)

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

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

b)

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

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

---

Sak 10

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

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

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

#### Forslag til vedtak

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

---

Sak 11

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

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

Vedtekt § 4-3- (3) nå:

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

#### Forslag til vedtak

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

Sak 12

## Valg av tillitsvalgte

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

**Ikke på valg:**

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

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Outi Torvinen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sigrid Jauss

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Inger Marie selboe

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Håvard Sagbakken Saanum
- Kari Reistad Klæva
- Mari Hovland

---

Sak 13

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

**Delegat til obos generalforsamling:**

Outi Torvinen

**Varadelegat til obos generalforsamling:**

Inger Marie Selboe

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Outi Torvinen

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Inger Marie Selboe
- 

Sak 14

## **Valg av valgkomite**

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen for 1 år.

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

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

## **Roller og kandidater**

**Valg av 5 valgkomitemedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

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

## Styrets årsrapport

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

### Aktiviteter i perioden:

#### Vedlikehold/oppgradering:

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

#### Uteområder:

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

#### HMS:

-

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

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

#### Økonomi/forsikring/utleie:

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

#### Varmepumper

- To andelseiere har installert luft-til-fuft varmpumper etter styrets retningslinjer

#### Naboklager

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

#### Annet:

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

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

#### **Kort om styrets planer videre**

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

#### **Styret**

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

#### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

#### **Vaktmester**

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

#### **Renhold**

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

#### **Parkering**

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

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

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

#### **Nøkler/skilt**

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

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

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

#### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

#### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

#### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

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

#### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

#### **Forsikring**

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

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

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

Når skaden er ute, skal du gjøre dette:

- 1) Begrens skadeomfanget

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

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

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

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

4) Ta kontakt med ditt eget forsikringsselskap

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

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

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

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

Mer informasjon om hva ikke dekkes fullt ut

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

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

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

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

#### Garantert betaling av felleskostnader

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

#### Forkjøpsrett

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

via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

## ÅRSREGNSKAPET

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

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

### Vesentlig avvik

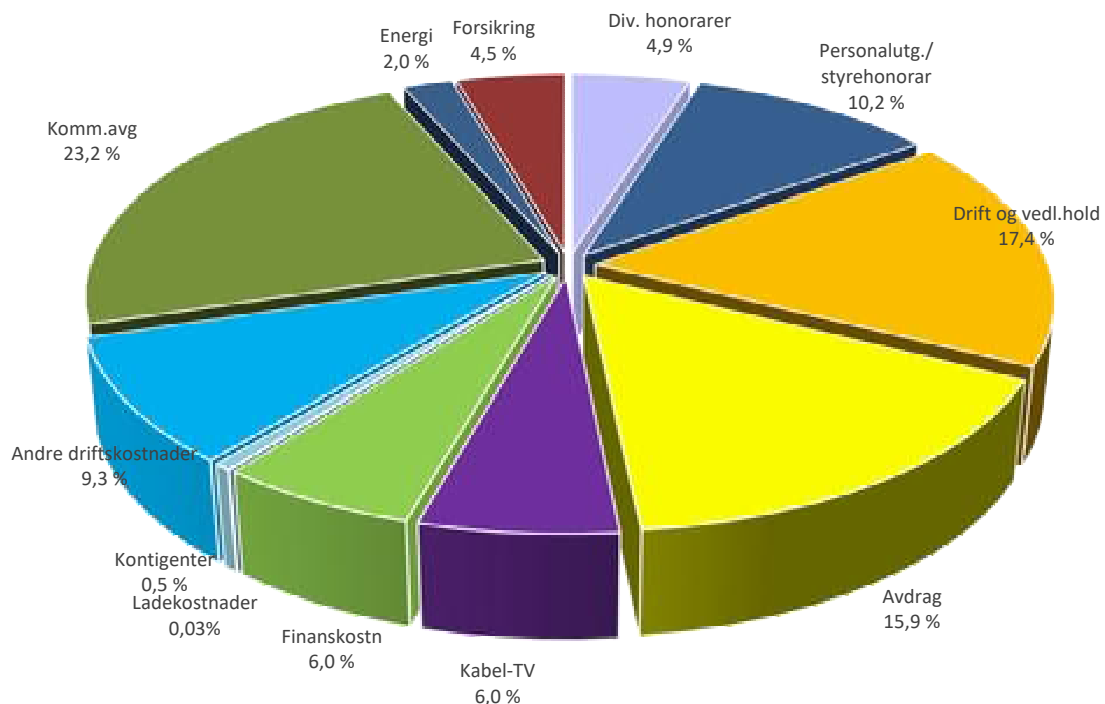
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak tomme leieforhold garasje/ parkering, se note 2.  
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre driftskostnader hvor det var budsjettert med kjøp av traktor. Traktor er balanseført, se note 14. Det er brukt mindre på drift og vedlikehold enn forventet da det ble brukt mindre på oppussing av inngangspartier enn forventet.

### Resultat

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

### Disponible midler

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



**Budsjett 2025**

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

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

**Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## 48 ETTERSTAD SØR BORETTSLAG

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>7 181 381</b>	<b>4 923 827</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 508 049	5 184 071
Tilbakeføring av avskrivning	14	41 287	278 637
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-1 500 000	-151 625
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 198 505	-3 046 009
Innsk. øremerk. bankkto		-10 275	-7 520
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-159 445</b>	<b>2 257 554</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>7 021 936</b>	<b>7 181 381</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		7 246 871	7 771 004
Kortsiktig gjeld		-224 935	-589 623
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>7 021 936</b>	<b>7 181 381</b>

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

**RESULTATREGNSKAP**

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

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

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

Pantstillelse	22	18 469 700	52 289 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2025  
 Styret i Borettslaget Etterstad Sør

Outi Torvinen

Tanja Susann Ihlhaug

Sigrid Jauss

Dag Erik Kyrkjebø

Inger Marie Selboe

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

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

**INNEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

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

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-15 738
Forretningslokale	-12 576
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>14 545 570</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hovedentreprenør I: Aarsrud Bygg -943 486

Hovedentreprenør II: Kaarud Entreprenør -25 002

---

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -968 488**

Drift/vedlikehold bygninger -367 889

Drift/vedlikehold VVS -140 086

Drift/vedlikehold elektro -126 028

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -384 520

Drift/vedlikehold heisanlegg -4 859

Drift/vedlikehold brannsikring -240 940

Drift/vedlikehold vaskerianlegg -59 753

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -30 000

Drift/vedlikehold søppelanlegg -38 863

Egenandel forsikring -40 000

Kostnader dugnader -824

---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -2 402 248**

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

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

Eiendomsskatt -4 956

Vann- og avløpsavgift -1 914 822

Feieavgift -59 024

Renovasjonsavgift -1 230 239

---

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -3 209 041**

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 949
Renter av sparekonto i OBOS-banken	267 742
Andre renteinntekter	106
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>274 797</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

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

**NOTE: 13****BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.237/bnr.18

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

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

**NOTE: 15**

**AKSJER OG ANDELER**

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

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

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

**NOTE: 16**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>59 467</b>
---	---------------

**NOTE: 17**

**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-13 370 614</b>
------------------------------------	--------------------

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1951	-955 000
Korrigert innskudd	-1 100
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-956 100</b>

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd: Garasjer	-3 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-3 000</b>

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-31 166
Skyldig arbeidsgiveravgift	-30 661
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-61 827</b>

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldige feriepenger	-78 465
Gebyrer	94
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-78 371</b>

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	956 100
Pantelån	13 370 614
<b>TOTALT</b>	<b>14 326 714</b>

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

Bygninger	15 818 015
Tomt	4 907 690
<b>TOTALT</b>	<b>20 725 705</b>



Til generalforsamlingen i Borettslaget Etterstad Sør

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Etterstad Sør som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Vedlegg 3 30 av 33 0049 Borettslaget Etterstad Sør - Revisjonsberetning.pdf



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

## Større vedlikeholdsoppgaver - ESB

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

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

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

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

## ENØK i vaskeri/vaktmesterbygget (Ref: 20.3.2025 PPM Prosjekt tilstandsrapport og Energikartlegging av OBOS Prosjekt as) (OT, 2.4.2025)

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

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

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25

Selskapsnummer: 48 Selskapsnavn: BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



# Ekstraordinært årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 48  
BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR

## Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. september kl. 09:00 og lukker 25. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/48>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av Revisor

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Rådgiver i OBOS, Helga Solheim.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitne

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Stine Braadland velges.

---

Sak 3

## 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 4

## Valg av Revisor

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Bakgrunn:**

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap)** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

#### **Styrets innstilling**

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

#### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

---

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.09.25

Selskapsnummer: 48 Selskapsnavn: BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Rådgiver i OBOS, Helga Solheim.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitne</b></p> <p>Stine Braadland velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 4 Valg av Revisor**

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

For

Mot



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

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

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

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR

Organisasjonsnummer: 950151315

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. september kl. 09:00 til 25. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 121.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Rådgiver i OBOS, Helga Solheim.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 90

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 31

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitne

Valg av eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Stine Braadland velges.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 88

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 33

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 87

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 33

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Valg av Revisor

### Bakgrunn:

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PwC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap)** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

### Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

#### Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 86

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 35

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR

Organisasjonsnummer: 950151315

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 43

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Carl Fredrik Arntzen er valgt.

✓ Vedtatt.

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024/ 2025

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 490 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 490 000.

✓ Vedtatt.

## 7. ENØK i vaskeri/vaktmesterbygget

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

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

Det vedlagte arket inneholder flere ting:

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

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

- Nye vinduer, garasjeporter og 2 dører 1 235 000 + moms
- Varmegjenvinnende balansert ventilasjonsanlegg kr 297 000,- + moms

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

**Forslag til vedtak:**

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

✓ Vedtatt. Med en stemme mot.

## 8. Endringer i husordensregler §2

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

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

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

**Forslag til vedtak:**

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

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

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

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

Fremmet av: Arne Storelv

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

*Styrets beskrivelse:*

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

Formuleringen i dag er: 4.2.3 Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

Styrets forslag til ny formulering er:

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

Forslag fra forslagsstilleren er:

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

#### Styrets innstilling

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

Formuleringen i dag er: 4.2.3 Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

Følgende forslag var til avstemning:

#### Forslag til vedtak 1:

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



Ikke vedtatt.

#### Forslag til vedtak 2:

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



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

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

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

#### Forslag til vedtak:

«Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser, varmepumper mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

Se vedlegg til husordensregler «retningslinjer for installasjon av varmepumper». Endring av disse er innenfor styrets mandat og er ikke å anses som endring av borettslagets vedtekter eller husordensregler.»

✓ Vedtatt. Enstemmig.

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

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

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

Vedtekt § 4-3- (3) nå:

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

### Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. Benkeforslag: endre setningen "Mekaniske vifter er ikke tillatt utenom kullfilter på kjøkkenet" til "Mekaniske vifter er ikke tillatt. Kullfilter på kjøkkenet skal ikke kobles til ventilasjonskanal". Vedtektsendringen slik foreslått fra styret med benkeforslag beskrevet over, ble vedtatt med overveldende flertall.

## 12. Valg av tillitsvalgte

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

### Ikke på valg:

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

### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Outi Torvinen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Outi Torvinen

#### **Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Sigrid Jauss

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Sigrid Jauss

#### **Styremedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Inger Marie selboe

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Inger Marie selboe

#### **Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Karl Tore Espe

Mari Hovland

Kari Reistad Klæva

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

Følgende stilte til valg:

Karl Tore Espe

Mari Hovland

Kari Reistad Klæva

Håvard Sagbakken Saanum

### **13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

**Delegat til obos generalforsamling:**

Outi Torvinen

**Varadelegat til obos generalforsamling:**

Inger Marie Selboe

**Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Outi Torvinen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Outi Torvinen

**Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Inger Marie Selboe

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Inger Marie Selboe

## 14. Valg av valgkomite

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen for 1 år.

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

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

**Valgkomitemedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Linn Engesvik

Linn Katrine Erstad

Johannes Rygh

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Linn Engesvik

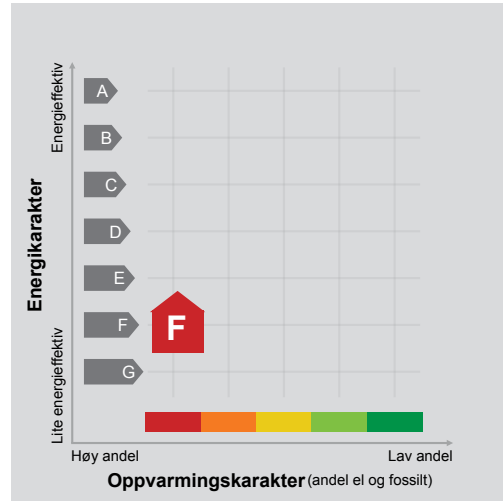
Linn Katrine Erstad

Johannes Rygh



# ENERGIATTEST

Adresse	Etterstadsletta 65B
Postnummer	0660
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	237
Bruksnummer	18
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81460701
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-214992
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



# **HUSORDENSREGLER**

**FOR**

**BORETTSLAGET**

**ETTERSTAD SØR**

Vedtatt på ordinær generalforsamling 28.04.2009  
med endring av 02.05.2012 og 25.04.2018, 28.10.2020,  
27.06.2022, 10.05.2023, 15.05.2024, 20.05.2025

Generalforsamlingen vedtar husordensregler, og de ble sist justert i mai 2024. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø. Vesentlige brudd kan føre til naboklager.

## **§ 1 Innledning**

Borettslaget Etterstad Sør utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø. I husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel og trygghet, samt et godt naboskap.

Andelseier plikter å følge husordensreglene, husleiekontrakten og vedtektene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.

Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som brudd på husleiekontrakten, og kan føre til oppsigelse. Som vesentlig brudd regnes blant annet adferd som fører til vesentlig ulempe eller sjenanse for andre. Eventuelle naboklager må leveres skriftlig til styret.

Andelseierne er forpliktet til enhver tid å følge med på informasjon som sendes ut og legges ut på hjemmesiden. Hjemmesiden skal til enhver tid være oppdatert slik at andelseierne skal kunne finne relevant informasjon. Viktige informasjonskanaler er e-post/sms, og vi anmoder derfor om at beboerne gir oss tilgang til dette og oppdaterer dette ved endring.

## **§ 2 Bruk av leilighet og egen bod**

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

Skal det arrangeres selskap i leiligheten som kan medføre støy skal naboene varsles i rimelig/god tid på forhånd. Dette gjelder også oppussing og lignende som medfører støy. Oppussing over lengre tid på kveld og helg må unngås. Det er ikke tillatt å montere utvendige installasjoner som parabol, varmepumpe og lignende uten samtykke fra styret.

Det er ikke tillatt å montere mekanisk avtrekksvifte koblet til blokkens ventilasjonsanlegg eller til friluft, da dette skaper ubalanse i ventilasjonsanlegget i vårt borettslag. Dette øker risikoen for matos og røyk inn til egen leilighet så vel som til naboen. Dette forbudet gjelder samtlige rom.

Andelseier er ansvarlig for å holde sluk/avløpsrør åpne til felles avløp, samt påse at felles avløp ikke tettes til/skades. Ved nyinstallasjon av VVS/varmtvannsbereder/vaskemaskin skal det monteres lekkasjesikring i rom som ikke har sluk. Ved planlagt stenging av hovedkran til blokka må berørte naboer varsles i rimelig tid .

Mating av fugler/dyr fra, i og på balkong, og på lagets fellesområder er ikke tillatt. Det tiltrekker seg skadedyr som f.eks. rotter og mus.

Ved oppbevaring av mat/for i boder skal dette oppbevares i lufttette beholdere slik at skadedyr ikke tiltrekkes.

I en egen kjellerbod er det tillatt å få installert egen kurs for elektrisk uttak. Dette skjer etter søknad til styret. Søknaden kan avslås dersom forholdene ikke legger til rette for installasjon. Det er kun tillatt med én fryser/kjøleskap i kjellerbod per leilighet.

Kostnader for å legge opp strøm til dette dekkes av den enkelte andelseier. Borettslaget er ikke ansvarlig for eventuelle skader på fryser eller dens innhold ved f.eks. strømbrudd, reparasjoner/vedlikehold av bygningsmassen/nye regler som medfører endringer.

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

### **§ 3 Bruk av balkong**

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger så fremt det ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke, riste eller luften tøy utover balkongkanten. Ved balkongrengjøring og vanning av blomster må man passe på at det ikke blir vannsøl til naboen(e) under. Har man tak/markise over sin veranda må denne

stå i en posisjon som ikke medfører at vannet renner inn på naboens veranda/blomsterkasse under.

Blomsterkasser som ikke er fastmontert skal av sikkerhetshensyn henge på innsiden av balkongen.

Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill, men ikke kullgrill.

Gulv som legges på verandaen skal ikke dekke til sluk. Sluket på verandaen skal hver høst rengjøres av den enkelte andelseier.

#### **§ 4 Fellesrom og oppganger**

Sportsutstyr, klær, fottøy, søppel eller andre gjenstander skal ikke settes i oppgangen, trappeløpet, eller i kjeller- eller loftganger.

Barnevogner i daglig bruk kan plasseres under postkassene på en slik måte at de ikke står i vegen, eller hindrer rømningsvei.

Fellesrom er ikke lagringsplass for f.eks.

møbler/inventar/bildekk/skrot/papir. Ting som er lagret i fellesrom kan bli fjernet uten varsel.

Oppbevaring av mopeder, motorsykler, andre bensinmotorer, eksplosiver/gassbeholdere eller brannfarlige væsker er ikke tillatt på grunn av brann- og eksplosjonsfare.

Søppelsjaktene i oppgangene skal ikke brukes. Utgangsdører, dører til kjellere og vaskeri skal holdes låst. Slipp ikke inn personer du ikke kjenner. Dette gjelder også selgere og reklameutleverere.

Lyset i kjellerrom skal bare være på når det er behov for det.

Navneskilt på postkasser skal inneholde leilighetsnummer og etternavn på beboer. Manglende/feil skilt kan bli fjernet og bestilt for andelseiers regning.

Sykler plasseres i sykkelstativ/tilrettelagt plass. Sykler som står til hinder kan bli fjernet. Sykler i sykkelstativ og i sykkelrom må styret av og til rydde opp i. Varsel om dette vil sendes ut minst 21 dager i forveien. Ting som da ikke er fjernet vil bli kastet/gitt bort.

Det er ikke tillatt å røyke i borettslagets oppganger, fellesrom og vaskeri.

#### **§ 5 Fellesområder**

Borettslagets fellesområder skal holdes ryddig og fritt for avfall.

Fellesområdene skal ikke brukes slik at det er til vesentlig sjenanse for andre eller kan medføre skade på omgivelsene. Uten generalforsamlingens samtykke er det ikke anledning til å innlemme deler av fellesarealene i eget område. Det er ikke tillatt å antenne eller sende opp fyrverkeri på borettslagets område.

## **§ 6 Kjøring og parkering**

På borettslagets område har fører av kjøretøy full vikeplikt for all ferdsel. All kjøring/parkering/lading skal skje i tråd med gjeldende skilting, trafikkregler, lagets parkeringsregler og varsler fra styret. All gjesteparkering/lading skal registreres i gjeldende parkerings/ladesystem. Sanksjonsgebyr og borttauing kan iverksettes for eiers regning og risiko. Hver seksjon kan ha maksimalt én beboerbil parkert på lagets område samtidig. Laget leier ut faste parkeringsplasser hvor det er etablert venteliste og egne avtaler.

Campingvogner, båter, tilhengere, uregistrerte motorkjøretøyer, lastebiler, trailere og lignende kan, kun etter godkjenning av styret, plasseres på parkeringsplasser på borettslagets område i en kort periode. Tilhenger som parkeres her skal være koblet til bil, og skal registreres som gjestebil. Mer info om parkering, rett til beboerparkering o.l. er på lagets hjemmesider

## **§ 7 Søppel**

Alt søppel skal pakkes forsvarlig inn før det kastes. Beboere skal også sortere avfallet slik Oslo kommune bestemmer. Tekstiler, glass, metall og andre avfallstyper som kan resirkuleres, skal leveres til gjenvinning.

Spesialavfall, slik som maling, ildsfarlige og aggressive væsker, enkelte typer batterier, lysstoffrør, sparepærer og lignende skal deponeres på en miljøstasjon.

## **§ 8 Dyrehold**

Det er tillatt å holde dyr. Styret skal kontaktes før anskaffelse, og dyreholdserklæring skal underskrives. Dyreholdserklæringen betraktes som en del av husleiekontrakten. Dersom en ønsker å holde mer enn en hund/katt må dette godkjennes av styret.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- a) Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene for dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
- b) Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på borettslagets område. Hunder skal holdes i bånd.

- c) Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.
- d) Kommer det inn skriftlige berettigede klager kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. En berettiget klage kan være at dyreholdet i vesentlig grad sjenerer naboer gjennom lukt, bråk eller på annen måte er til vesentlig ulempe, for eksempel på grunn av allergi, redsel eller angst. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandlinger med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

## Retningslinjer for installasjon av varmepumpe i Etterstad Sør Borettslag

Formålet med retningslinjene er å regulere ansvaret mellom Etterstad Sør Borettslag og andelseieren vedrørende en luft-til-luft varmepumpe som skal installeres i andelseierens leilighet. Bruk den digitale søknaden i VIBBO.

### 1. Søknad til styret før installasjon

- a. Før installasjon skal leverandøren gjennomføre en befaring hjemme hos beboer, hvor leverandøren av varmepumpen kommer med en anbefaling for plassering av utedel, og hvilkenpumpe som bør velges, basert på ordensreglement for Borettslaget Etterstad Sør, og punkt pkt 2 i disse retningslinjer sin spesifikasjon i forhold til lydtrykksnivå.
- b. Søknad om installasjon med informasjon fra leverandør sendes styret. Installasjon kan ikke påbegynnes før styret har godkjent søknaden. Den godkjente søknaden er å anse som en avtale som viser at aktørene er enige om installasjon, ansvar, service og andre forhold, og skal signeres av både beboer og installatør.
- c. Søknaden skal inneholde angivelse av plassering av utedel, varmepumpemodell, utvendig lydnivå (se punkt 2b) og installatør. I tillegg skal rørføringen angis og illustreres med bilde eller tegning av god kvalitet.
- d. Det er kun tillatt med én utedel per andel.

### 2. Spesifikasjon av varmepumpe, plassering, bruk mv.

- a. Støy fra varmepumper kan være roten til nabokrangler og irritasjon. Husk at det er du som velger å anskaffe varmepumpe – ikke naboen. Der naboer sjeneres av støy og vibrasjoner fra varmepumpens utedel plikter pumpens eier å besørge og bekoste nødvendige tiltak for å redusere dette, for eksempel ved bruk av lydisolasjon rundt pumpen.
- b. Det må velges en varmepumpe tilpasset norske forhold. Pumpen skal ha såkalt «nattmodus» som reduserer støy fra utedelen på nattetid. Beboer er ansvarlig for at varmepumpen ikke genererer støy som overstiger maksimalnivåene definert i teknisk forskrift og NS8175 som er gjeldende på søknadsdato 1).

1) Per 2024 gjelder følgende grenseverdier for lydtrykksnivå: Målt ved vindu/uteoppholdsareal (eget og naboens):

*Dag (07-19): 45 dB(A)*

*Kveld (19-23): 40 dB(A)*

*Natt (23-07): 35 dB(A)*

*Målt inne i oppholds- og soverom med lukket vindu:89*

*Gjennomsnittlig nivå: 30 dB(A)*

*Maksimalnivå: 32 dB(A)*

- c. Varmepumpen skal dimensjoneres i forhold til leilighetens areal.
- d. Varmepumpens utedel skal monteres med braketter på murvegg eller et bakkestativ på balkonggulvet for å redusere mulig støy. Utedelen skal plasseres lavere enn balkongkant, slik at den ikke er synlig fra utsiden. Kompressoren i utedelen avgir vibrasjon under drift – disse vibrasjonene vil forplante seg dersom den er montert i kontakt med balkongveggen.
- e. Vibrasjonsdempere skal benyttes på braketter til murvegg og bakkestativ.
- f. Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, slik som fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.
- g. Kondensvann skal ledes til avløpet i balkonggulvet i en slange eller et rør med selvregulerende varmekabel. Selvregulerende varmekabel fra utedelen skal legges i hele avløpsrøret ned til bakken.
- h. Plasseres utedelen mot teglsteinsvegg skal det vurderes behov for tiltak for å forhindre isdannelse på veggen, eksempelvis en monteringsplate.
- i. Utvendig rørføring skal begrenses til et minimum. Alle rør på yttervegg skal legges i rørkanaler med hvit farge.
- j. Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl dersom varmpumpen brukes som aircondition.
- k. Andelseieren er ansvarlig for at føring gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader etc. ikke oppstår.

### **3. Installasjon og service**

- a. Installasjon skal kun gjøres av fagfolk sertifisert av Norsk Varmepumpeforening eller en norsk importør. Montørens installatørbevis må kunne fremvises.
- b. Installatør og firma skal være F-gass sertifisert.
- c. Både kjøp og installasjon skal gjøres av samme firma for å forenkle prosessen ved eventuelle feil.
- d. Varmepumpen skal være levert av forhandler som er godkjent av Norsk Varmepumpeforening (NOVAP godkjent forhandler).
- e. Forhandler skal bekrefte å ha tilgang på reservedeler og eget serviceapparat.
- f. Andelseier har ansvar for at det utføres nødvendig service på varmpumpen.

#### **4. Vedlikehold, fjerning, salg av andel mv.**

- a. Andelseier er ansvarlig for vedlikeholdskostnader.
- b. Hvis varmepumpen fjernes, skal eventuelle sår og inngrep på bygning utbedres av andelseier
- c. Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle disse retningslinjene til kjøper.
- d. Ved reparasjoner eller vedlikehold på bygningsmassen som medfører at utedel og rørføringer må demonteres, må andelseier selv bekoste evt. demontering samt remontering av varmepumpen og tilhørende rørføringer.
- e. Dersom det oppstår skader på bygningsmasse som er direkte forårsaket av varmepumpen, f.eks. ved en lekkasje, er eier av varmepumpen ansvarlig for kostnaden for utbedring av skaden.

#### **5. Brudd på retningslinjene**

- a. Brudd på disse retningslinjene anses som et brudd på andelseiers forpliktelse overfor borettslaget jf. vedtektene punkt 7-1. Styret kan vedta fjerning av varmepumpen og utbedring av inngrep for andelseiers regning hvis retningslinjene ikke følges.

2.april 2025 Styret

# Vedtekter

for Borettslaget Etterstad Sør org nr 950 151 315

vedtatt på ordinær generalforsamling den 26. april 2006.

Siste endring vedtatt på ordinær generalforsamling den 20. mai 2025

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

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

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

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

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

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

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

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

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

## **2-3 Sammenslåing av andelsleiligheter**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Forkjøpsberettigede**

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

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

#### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

#### **3-3 Behandlingsregler og frister**

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

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

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

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

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

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

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

## **4. Borett og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### **4-2 Overlating av bruk**

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

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

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

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseier skal informere styret om at leiligheten brukes til AirBnb/kortids-utleie. Nøkkelpokser skal ikke brukes.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennor, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Se vedlegg til husordensregler «retningslinjer for installasjon av varmepumper». Endring av disse er innenfor styrets mandat og er ikke å anses som endring av borettslagets vedtekter eller husordensregler.
- (3) Andelseier kan ikke bygge om sin leilighet hvis dette medfører nedtaking av original bærevegg uten å ha søkt og fått godkjenning fra styret og Plan- og bygningsetaten før prosess starter. Andelseier kan ikke bygge om sin leilighet på en slik måte at det er behov for å endre ventilasjon og ventilasjonssystem. Dette gjelder for endringer av innvendige ventilasjonskanaler kjøkken/bad/wc, men også innbygging av ventiler på yttervegg. Mekaniske vifter er ikke tillatt. Kullfilter på kjøkkenet skal ikke kobles til ventilasjonskanal. Flytting av kjøkkenet skal godkjennes av styret. Se vedlegg til vedtektene «Retningslinjer for oppussing». Endring av disse retningslinjer er innenfor styrets mandat og er ikke å anses som endring av borettslagets vedtekter.
- (4) Andelseiere skal ved bytte av vinduer anskaffe vinduer med luftespalte for å sikre tilstrekkelig tilførsel av luft, disse luftespaltene skal være åpne året rundt. Vinduene skal følge vedtatte standarder som er beskrevet på nettsiden vår. Dører på bad/wc skal ha luftespalte som beskrevet på nettsiden vår.
- (5) Peisovn/ildsted - søknadsplikt: Ved installasjon av nytt ildsted er det eiers ansvar å melde fra til kommunen. Styret skal ha kopi av varsel til kommunen. Styret skal varsle før prosessen/arbeidet igangsettes, og når det er ferdigstilt Det må varsles både

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

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

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

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

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting 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 pantessikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

### **6-3 Borettslagets pantessikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

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

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

#### **9-5 Møterett**

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

# Retningslinjer for oppussing i Etterstad Sør Borettslag

2.4.2025 Styret

## 1. Innledning

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. Golv, vinduer og dører

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

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

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

Vedlikehold av alle vinduer og balkongdører utvendig er borettslagets ansvar.

## 3. Vegger og tak

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

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

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

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

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

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

#### **4. Sikringsskap og ledninger**

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

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

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

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

#### **5. Kjøkken**

##### **5.1 Generelt om oppussing av kjøkkenet**

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

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

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

Godkjente våtromsbedrifter finner du for eks her:

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

Godkjente elektrikere finner du her:

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

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

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

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

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

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

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

### **5.2.1 Krav til dokumentasjon**

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

### **5.2.2. Krav til vannrør og grenrør**

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

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

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

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

### **5.2.3 Krav til ventilasjon.**

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

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

### **5.2.4 Krav til lydisolasjon**

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

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

## **6. Bad**

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

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

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

Styret skal varsles om renovering før arbeidet settes i gang.

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

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

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

## 7. Balkong

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

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

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

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

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

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

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

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

## **8. Ildsted**

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

I sin helhet er det gjengitt her:

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

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

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

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

## **9. Varmepumper**

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

Vennligst følg disse regler når oppussing pågår:

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





anmeldelse

ø/B.D. 3258/48.

14. bl. bilag.

Duplikat Sendt herr brønnsjefen.

## Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.nr. Etterstad syd, kv. XXXVII

Innlevert 3. juni 1948.

Attestert Ferdig attestert 7/9-53.

Oversendes hr. oppmålingsjefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringsjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

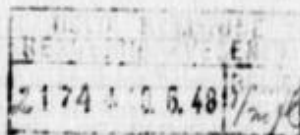
Oslo den 4. juni 1948.

*Leivur Hoilung*

AEM/AH.

Etterstad syd, kv. XXXVII.

Bygningsjefens eksp. av 4. juni 1948.



Sendes herr reguleringsjefen.

Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen nr. 23 Etterstadslette, hvis grenser er tegnet inn med grønt på blad 5.

Oslo oppmålingsvesen, den 9. juni 1948.

*August Lund*

*A. E. Sjvren*



Oslo kommune



OBOS  
Etterstadsletta 3

0660 OSLO

Thune-Holm, Bent E.  
P.B. 772 Sentrum

0106 OSLO

Arkivnøkkel  
531.7

Vår ref/mappenr.  
910102237

Journr.  
93/8145

Deres ref.

Vår saksbeh.  
Hans Andersen

Dato  
3. mars 1993

Arbeidssted : 237/0018 Etterstadsletta 65  
Byggherre : OBOS, Etterstadsletta 3, 0660 OSLO  
Arbeidets art: BALKONGER - BOLIGBLOKK

### ----- FERDIGATTEST -----

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av overnevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Afdeling Indre by

Johan Koren Hauge  
Seksjonsleder

Hans Andersen  
Avd.ing. II



Oslo kommune  
Plan- og bygningssetaten

Jan Bauck Arkitektkontor A/S  
Briskebyveien 48  
0259 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201513840-2 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh: Tommy Monge	Dato: 21.10.2015 Arkivkode: 531
Byggeplass:	ETTERSTADSLETTA 51-89	Eiendom:	237/18/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR	Adresse:	Etterstadsletta 59 A, 0660 OSLO
Søker:	Jan Bauck Arkitektkontor A/S	Adresse:	Briskebyveien 48, 0259 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

### TILLATELSE TIL TILTAK - ETTERSTADSLETTA 51-89

Søknad om montering av tak over balkonger i 3. etasje av 05.10.2015 godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-3. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, situasjonsplan og ansvarsretter.

Ansvarlig søker har varslet om tiltaket til de naboene som etter ansvarlig søkers vurdering berøres av tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd. I søknaden foreligger det ingen merknader fra de varslede naboene.

Plan- og bygningssetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådets sak 08/2010 av 29.06.2010.

#### Søknaden

Søknaden omfatter montering av tak over balkonger i 3. etasje. Tiltaket omfatter i alt 58 balkonger i 3. etasje fordelt på 20 bygninger i borettslaget. Taket vil bli utformet i glass, som vil dekke hele balkong. Taket vil ha en vinkel 69,7°. Taket vil ikke stikk ut over eksisterende balkong, og dermed ikke påvirke %-BYA på eiendommen.

#### Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er regulert gjennom kommuneplan Oslo mot 2030 vedtatt 23.09.2015, og regulert til bolig med tilhørende anlegg gjennom reguleringsplan S-1852 vedtatt 12.04.1973.

#### Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til søkers redegjørelse datert 05.10.2015.

#### Plan- og bygningsetatens vurdering

##### Visuelle kvaliteter

Jfr. pbl § 29-2 skal ethvert tiltak prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.



Plan- og bygningssetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate, 0187 Oslo

www.oslo.kommune.no/pbe

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA

Tiltaket vil til en viss grad endre på fasaden til samtlige bygninger. Imidlertid er det en helhetlig plan med tiltaket. Taket vil bli utformet i glass, og således ikke være svært synlig for omgivelsene. Tiltaket vil også medføre økt brukbarhet av balkongen for brukerne. Tiltaket, til tross for omfanget vurderes som lite forringende, og utelukkende positivt. Tiltaket er vurdert å ha liten eller ingen forringende effekt i seg selv, i forhold til bygningene, og i forhold til omgivelsene, og er med det vurdert å tilfredsstillere pbl § 29-2.

#### Andre vurderinger

Tiltaket er vurdert i forhold til gjeldende plangrunnlag, pbl § 29-5 og byggt teknisk forskrift kapittel 10. Aktuelle fagområder i tiltaket er belagt med ansvarlige foretak etter reglene i pbl kapittel 23.

#### Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

#### **Konklusjon**

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

#### **Godkjenning**

<b>Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201513840</b>			
<b>Beskrivelse</b>	<b>Tegningsnr</b>	<b>Dato</b>	<b>PBE-id</b>
Situasjonsplan	D-02	14.09.2015	1/11
Fasade øst og vest	A-30.01	10.09.2015	1/14
Fasade sør	A-30.02	10.09.2015	1/15
Tegninger glasstak			1/16

<b>Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201513840</b>	
<b>Organisasjonsnr Navn</b>	<b>Beskrivelse</b>
977470641 HØIDAHLS BYGGPRODUKTER	UTF - Montering av tak over balkonger - Tiltaksklasse 1
945847085 Jan Bauck Arkitektkontor A/S	SØK - Ansvarlig søker - Tiltaksklasse 1 PRO - Arkitekturprosjektering - Tiltaksklasse 1

#### **Ansvar og kontroll**

Foretaket, org. nr. 977 470 641 - HØIDAHLS BYGGPRODUKTER – har tidligere fremlagt dokumentasjon (vitnemål/attester/svennebrev) som samsvarer med nødvendig kompetanse i denne saken. Kommunen har valgt å legge til grunn foretakets kvalifikasjoner og erfaring, som ikke er eldre enn 3 år.

#### **Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler**

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, - forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 21-10 tredje ledd for at feil og mangler utbedres.

**Ferdigstillelse**

Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter søknad fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse (blankett 5169) eller ferdigattest (blankett 5167). Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1 skal vedlegges. Blanketter finnes på [www.dibk.no](http://www.dibk.no).

**Klageadgang**

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

**En tillatelse gjelder i 3 år**

Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

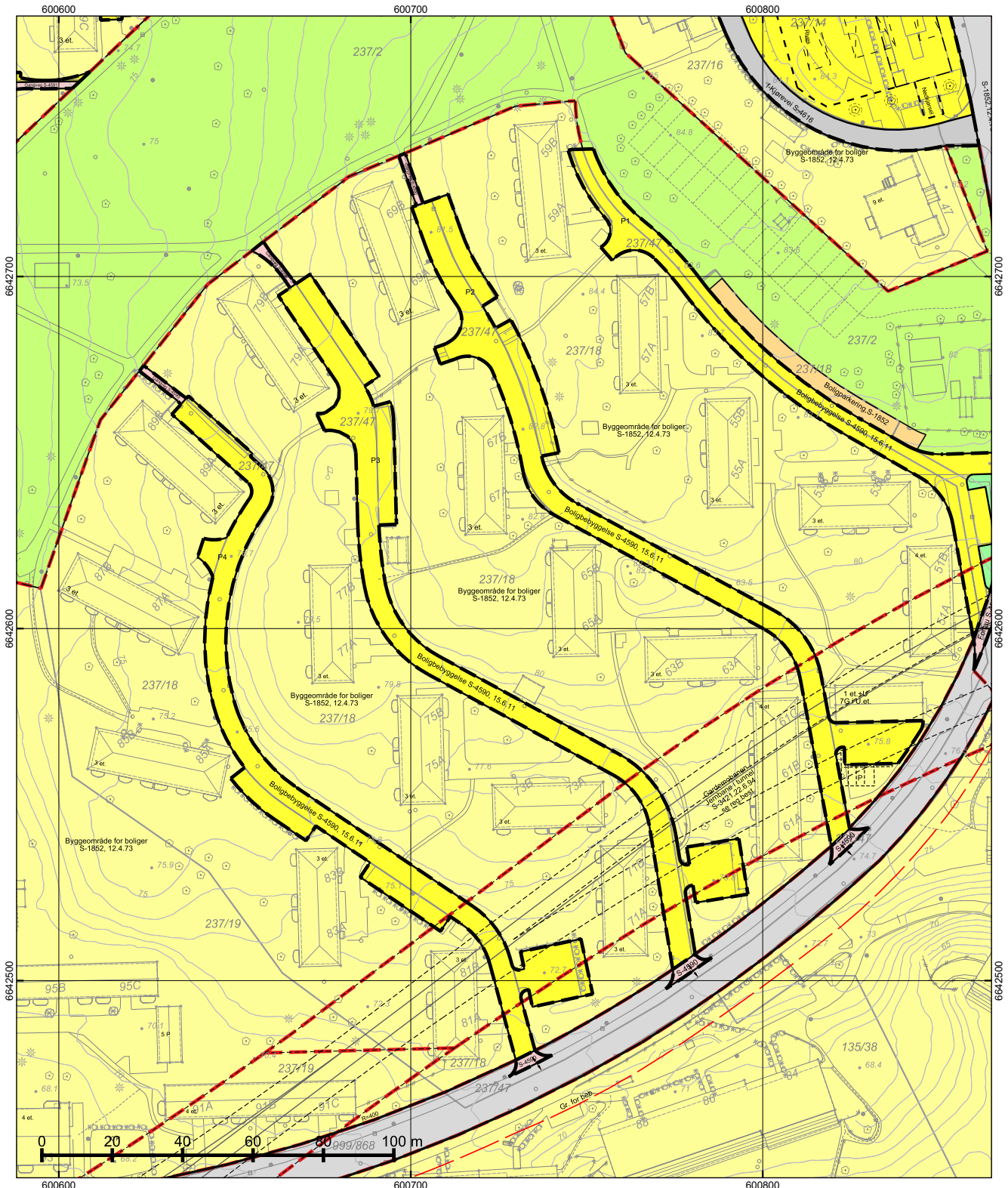
PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
3-ukersaker

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.10.2015 av:***

***Tommy Monge - Saksbehandler  
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder***


**Kopi til**

BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR, Etterstadsletta 59 A, 0660 OSLO, [tor.midtskog@getmail.no](mailto:tor.midtskog@getmail.no)



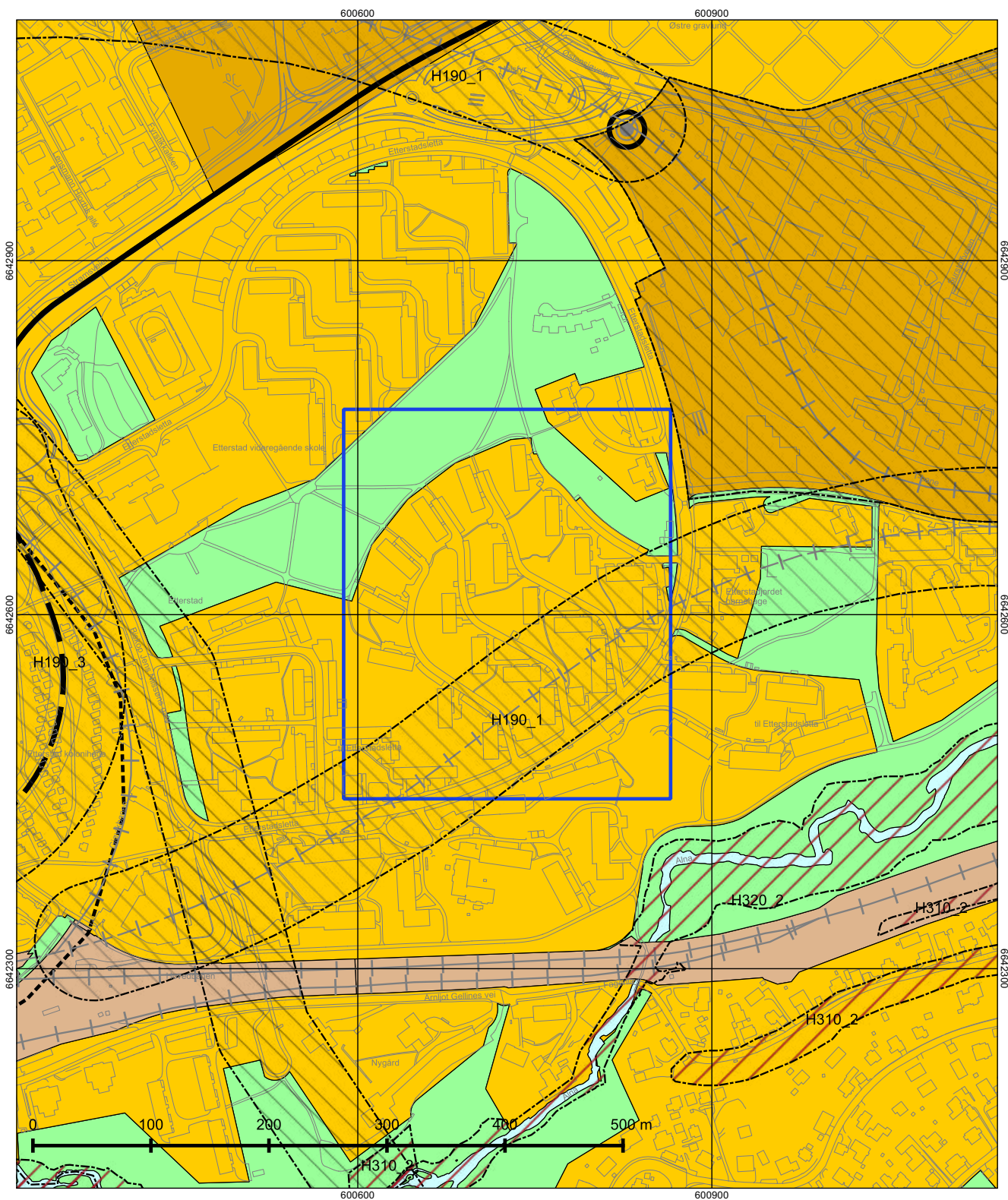
\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 12.12.2025          Bruker: FME          Målestokk 1:1000          Ekvidistanse 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32          Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000          Originalformat: A3</p>	<b>Reguleringskart</b>		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
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>		
	PlottID/Best.nr: 150851/ 86523841 Adresse: Etterstadsletta 65 Gnr/Bnr: 237/18	Deres ref.:  Kommentar:	

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	1110 - Boligbebyggelse
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate
	3060 - Vegetasjonsskjerm
	RpBestemmelseGrense
	71 - Felles parkering
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formålgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Avkjørsel
	Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 12.12.2025  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 150851/86523841  
 Deres ref.:

### 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

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



## Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/>

## Informasjon om høyder i reguleringskart

### Høydegrunnlag

1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000. Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

### Virkninger av planbestemmelser

Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

### Hvordan finne vedtatte reguleringskart

Reguleringskart kan finnes i [Planinnsyn](#).



## S-4590

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Etterstadsletta 51 - 89 som omreguleres til: -bebyggelse og anlegg:- boligbebyggelse. -samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: - fortau, gangvei. -grønnstruktur: - vegetasjonsskjerm.

**Vedtaksdato:** 15.06.2011

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [200708480](#)

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 200708480

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ETTERSTADSLETTA 51 – 89. ETTERSTAD SØR. GNR. 237 BNR.  
18**

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP1 – 200708480 datert 22.09.2010.

§ 2. Formål

- bebyggelse og anlegg: – boligbebyggelse
- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: – fortau, gangvei
- grønnsstruktur: – vegetasjonsskjerm

§ 3. Utforming

Atkomstvei (regulert til bebyggelse og anlegg: - boligbebyggelse) skal være ubebygd og benyttes til private atkomstveier med parkeringsplasser. Parkeringsplassen helt sør i område P3 og P4 skal skjermes med buskbeplantning. Områdene P1, P2, P3 og P4 skal ha en parkeringsplass forbeholdt forflytningshemmede hver. Se detaljer på illustrasjonsplan L01, 08.07.2010.

§ 4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Fortau skal opparbeides med nedsenket kantstein langs Etterstadsletta. Avkjørsler er vist med piler på plankartet.

§ 5. Rekkefølgebestemmelser

Før det gis tillatelse til tiltak skal fortau være opparbeidet med nedsenket kantstein. Før parkeringsplassene sør i område P3 og P4 opparbeides, skal hekk og buskbeplantning til vegetasjonsskjerm være gjennomført.



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Fakturabruker  
ETTERSTADSLETTA 65B

Dato: 12.12.2025

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86523841  
8898536

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.237 BNR. 18

---

Vi viser til bestilling av 20251212 for ETTERSTADSLETTA 65B.

### **GNR. 237 BNR. 18**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.01.1948.

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

**42685 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 2 teiger.

### **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Betaksadresse:

Vahlø gate 1, 0187 Oslo

[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180

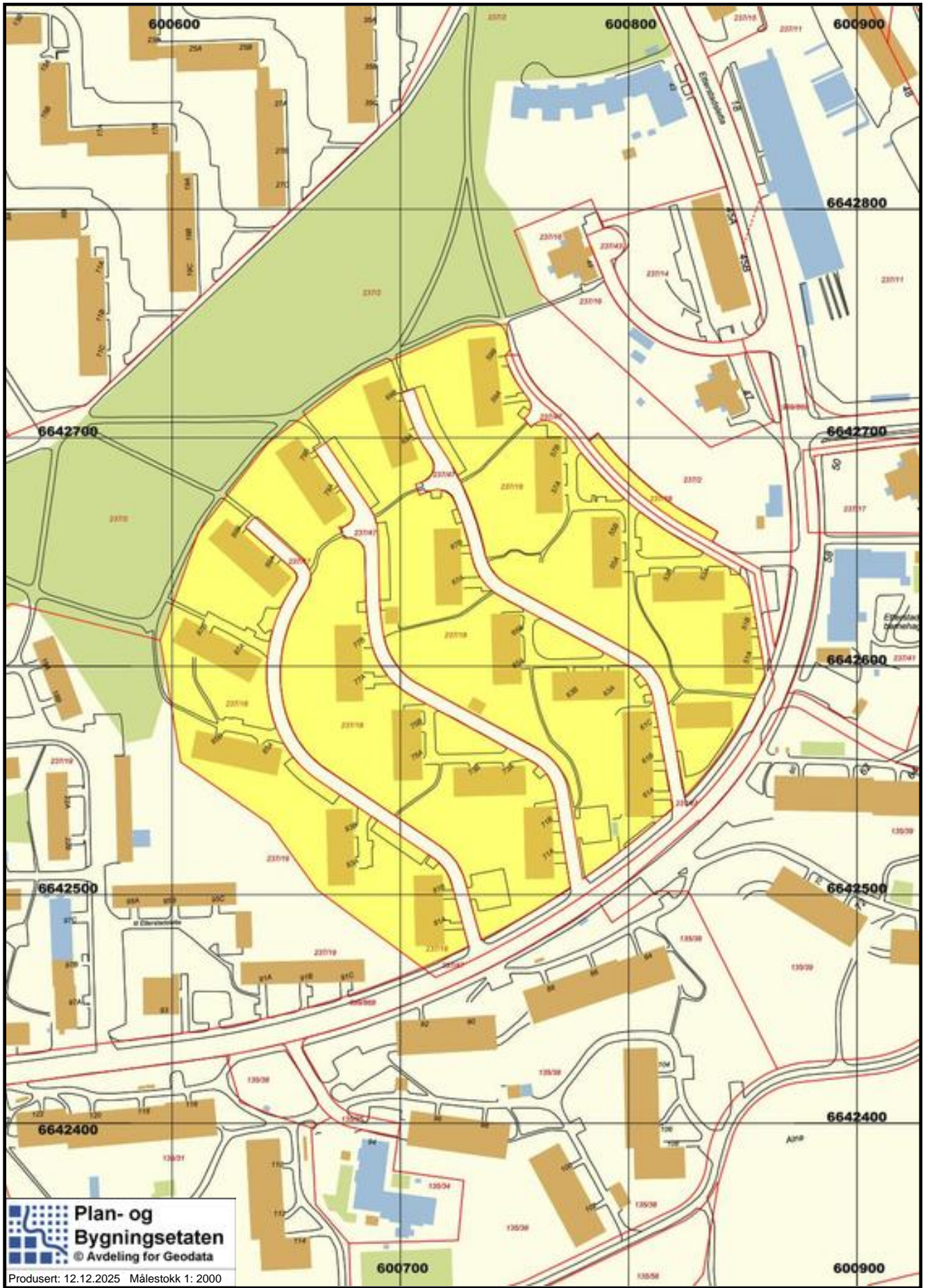
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Bankgiro: 6003 05 58920

Org.nr: 971 040 823 MVA



 **Plan- og Bygningsetaten**  
© Avdeling for Geodata  
Produsert: 12.12.2025 Målestokk 1: 2000



Oslo kommune  
**Oslo Plan- og bygningsetaten**

## Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

**Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.**

**For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:**

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

**Informasjon om kommuneplanen finner du på:**

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%20%20justert%2031.01.2017.pdf>



## GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvar for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningssetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningssetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

**Disposisjonsrett** er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

**Anvendelse som går ut over eget bruk**, dvs. bearbeiding, eksemplarframstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarframstilling og/eller distribusjon.

### Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
  - Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
  - Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
  - Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
  - Veistigningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert.
- I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.



## 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](http://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](mailto: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 utspreses 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 tilfredsstilles.
  - 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 Næringsmiddelstaten 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 begrenning 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.



## 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](http://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Velkommen til

# Nordvik Bjørvika

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 Gamle Oslo og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. 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 boligene vi har for salg.

Trelastgata 3, 0191 OSLO  
bjorvika@nordvikbolig.no  
**22 04 90 00**



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

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

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

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

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

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

## 4. TV, radio og musikkanlegg

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

## 5. Baderomsinnredning/Utstyr

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

## 6. Garderobeskap

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

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

**8. Markiser, persiener** 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

## 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. Fastmontertveggglader/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.

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

## **1. Mindre stress**

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

## **2. Du blir prioritert**

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

## **3. Enkel søknad**

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

## **Vær klar når det gjelder**

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# Budskjema

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Etterstadstletta 65B 0660 OSLO  
Matrikkel: Gnr 237, bnr 18 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: \_\_\_\_\_

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,  
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

## 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: \_\_\_\_\_

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



## Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?  
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

### **Caroline Ephraim**

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner  
Fjordbyen Eiendomsmegling AS  
c.ephraim@nordvikbolig.no  
950 17 690