

Etterstadsletta 25B



Velkommen til

Etterstadsletta 25B



Salgsoppgaven produsert 27. mars 2025

Tilbaketrukket på Etterstad

Lys, gjennomgående 3-roms i 2. etg m solrik balkong | Barnevennlig beliggenhet i grønne omgivelser | Parkering | Lav omk

Prisantydning	5 790 000,-
Fellesgjeld	34 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	5 833 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 834,-
BRA-i	66 kvm
Totalt BRA	90 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1948

Megler	Filippa Myhrberg
Telefon	458 57 820
E-post	f.myhrberg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Filippa Myhrberg v/ Nordvik Frogner har gleden av å presentere Etterstadsletta 25 B - En svært attraktiv 3-roms andelsleilighet, beliggende i byggets 2. etasje.

Boligen byr på en nydelig fargerik palett, store vindusflater med mye lysinnslipp, god planløsning og solrik balkong i grønne omgivelser. Her bor du tilbaketrukket i et veletablert nabolag på Etterstad.

Inneholder bl.a entré, bad, åpen kjøkken/stueløsning med balkong og 2 soverom.

Kort oppsummert:

- Vaskekjeller
- 3-stavs parkettgulv
- 3 boder på tot. 34 m^2
- Sørvendt balkong på ca. 8 m^2
- Nye vinduer & balkongdør i 2019
- Gangavstand til skoler & barnehager
- 2 disponible p-plasser med el-billader
- Veldrevet borettslag & god vedlikeholdshistorikk
- Nærhet til grøntområder, buss og T-bane fra Helsfyr

Arealer og innhold

BRA-i:	66 kvm
BRA-e:	24 kvm
Totalt BRA:	90 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

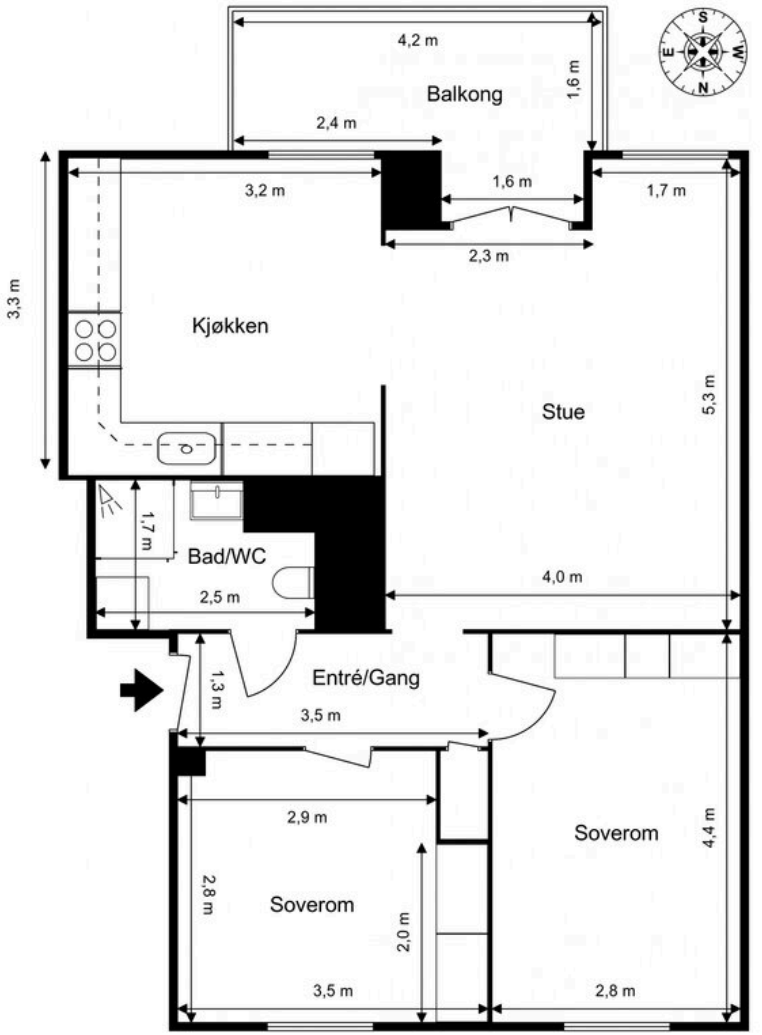
2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entré/hall, bad, kjøkken, stue og 2 soverom.
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. Disponibel bod i felles kjeller.
Total BRA: 9 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 10 kvm. Disponibel bod på felles loft.
BRA-e: 5 kvm. Disponibel bod på felles loft.
Total BRA: 15 kvm.

Etterstadsletta 25B

2. Etasje



FIDENS


VOGUE








Rose
Lemonade








VOGUE





























Informasjon

Etterstadsletta 25B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0774/24

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Etterstadsletta 25B, 0660 OSLO
Gnr 237, bnr 8 i Oslo kommune
Andelsnr 129 i Borettslaget Etterstad Nord, org.nr. 950200030

Selgere
Sondre Laugsand
Stine Kathinka Holden Laugsand

Kjøpesum og omkostninger
5 790 000,- (Prisantydning)
34 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 824 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 833 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 842 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1948

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 24 kvm
Totalt BRA: 90 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entré/hall, bad, kjøkken, stue og 2 soverom.
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. Disponibel bod i felles kjeller.
Total BRA: 9 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 10 kvm. Disponibel bod på felles loft.
BRA-e: 5 kvm. Disponibel bod på felles loft.
Total BRA: 15 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Boder 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 boder tilhører boenheten. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Solforhold

Nåværende eier opplyser om at det er sol fra ca kl. 10-18 på balkongen om sommerstid.

Innhold

2. etasje: Entré/hall, bad, kjøkken, stue og 2 soverom.
3 disponible boder, hvorav 1 på loft og 2 i kjeller. Boder er merket med nr 145 på loft og 245 på begge boder i kjeller. Totalt på ca 34 m^2.

Entré/hall:
Hyggelig entré med plass til å henge av seg ytterklær samt skoskap. Det er lagt pen 3-stavs parkettgulv i alle oppholdsrom.

Stue:
Romslig stue med god plass til å møblere med sofagruppe, TV-benk og bord. Utgang til sørvendt balkong på ca. 8 m^2. Tofløyet balkongdør bidrar til godt med lysinnslipp og enkel adkomst. Solrik balkong med plass til både grill og utemøbler - her kan du nyte solfylte dager og et hyggelig frodig utsyn.

Kjøkken:
Lyst og funksjonellt kjøkken med direkte tilknytning til flott spiseplass med hyggelig utsyn. Rikelig skap- og benkeplass. Innredning fra IKEA med slette fronter og benkeplate i heltre. Nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, stekeovn og platetopp. Det er kullfilterventilator over koketopp.

Bad:
Flislagt bad med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med naturlig avtrekk, dusjhjørne med glassdører og armatur, vegghengt wc, opplegg for vaskemaskin, samt servant i moderne innredning med finérlaminert underskap, samt overskap med speil og belysning. Gulv/membran ble oppgradert i 2009, samt badet i sin helhet ble oppgradert i regi av borettslaget i 2003.

Soverom 1:
Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og nattbord. Gode oppbevaringsmuligheter i garderobeskap.

Soverom 2:
Boligen andre soverom har plass til seng og tilhørende møblement. Godt med lagringsplass i speildørsgarderobe

Standard

Innvendige overflater
Gulv: 3-stavs parkett på gulv.
Vegger: Malt muroverflate på vegger.
Himling: Malt betong i himling.

Bad: Mørke 20x20cm fliser på gulv og hvite 12x33cm fliser på vegger. Malt overflate i himling med spott og luke i himling til rørfordelerstamme. Gulvvarme. Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater, og forsiktig bruk med fritt vann. Svabring må påregnes og det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Kjøkken: 3-stavs parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. IKEA-kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og 40mm tykk benkeplate i heltre med nedfelt vaskekum i børstet stål og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og bereder. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, stekovn og platetopp.

Høyeste takhøyde måles på soverom til ca. 2,64m, mens laveste takhøyde måles på bad til ca. 2,23m.

Tekniske installasjoner:
- Naturlig ventilasjon.
- Oppvarming elektrisk med gulvvarme på bad og panelovner.
- Varmtvannsbereder er plassert i hjørnet av benkeskap. prodår: 2002. størrelse: 120 liter.
- Vannledninger er av kobber, jern og plast (ikke rør i rør utførelse). Avløpsrør er av plast og støpejern.
- Luke til stoppekran på soverom 2.
- Sikringsskap plassert i felles trapperom med automatsikringer.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. Oppsummert har leiligheten fått følgende:
TG0 (Ingen avvik) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 5 stykk.
TG2 (Avvik som kan/ikke krever tiltak) - 11 stykk.
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 0 stykk.

Følgende forhold er kommentert med TG2 (Avvik som ikke krever tiltak):

1. Etasjeskille og gulv på grunn
Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
- Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 14mm over en lengde på 531cm (hele rommet) og 10mm over 2m.
- Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 12mm over en lengde på 376cm (hele rommet) og 10mm over 2m.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av

sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte.

Anbefalte tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad.

2. Kjøkken < Avtrekk
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

3. Vannledninger
Deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Stoppekran er plassert i luke på soverom og fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak: Vannrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken.

4. Elektrisk
Sikringsskap er plassert i felles trapperom. Deler av elektrisk anlegg er oppdatert, men det er usikkert når. Selger informerer om at det forekommer at kurs på kjøkken kan slå ut, men dette forekommer ikke ofte. Det er registrert åpen kobling bak varmtvannsbereder. 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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere bolighandel).

Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i de registrerte avvik og manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en
utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

5. Varmtvannsbereder
Bereder er plassert i rom uten sluk uten lekkasjestopper, men det er etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp. Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak:
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

Lekkasjestopper på bereder anbefales etablert.

6. Våtrom > Bad > Overflater
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er fall på gulv fra sluk i dusjsonen til hovedssluk ved servantskap. Svabring bør påregnes. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Det er dannet en oppkant membran ved terskel, men denne er mindre enn 15mm. Det registreres "bom" i vegg- og gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Jeg registrerer riss/sprekker i flisfuger på gulv og noe estetisk avskalling. Det er missfarging (svertesopp) i silikonfuger.

Anbefalte tiltak:
Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater, og forsiktig bruk med fritt vann. Svabring må påregnes og det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Utbedringer av fuger med misfarging bør påregnes. For at badet skal få TG-0 eller TG-1 må badet oppgraderes, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette bør utføres.

7. Våtrom > Bad > Membran, tettesjikt og sluk
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak: Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste avvik anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater og forsiktig bruk med fritt vann frem til badet er oppgradert. Det anbefales å installere et dusjkabinett.

8. Våtrom > Bad > Sanitærutstyr
Det registreres sprekk i klosettet. Det er ikke etablert tilfredsstillende drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak:
Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning. Klosettet fungerer til dagens bruk, men bør skiftes.

9. Våtrom > Bad > Ventilasjon
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra toalettrom (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med borettslaget om muligheten for dette.

10. Våtrom > Bad > Fukt
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det er foretatt lekkasjesøk og fuktsøk på overflater i våtsone, og på overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser høye fuktverdier i området bak bom i flis på vegg i dusjsone mot nabo. Dette er normalt og kan komme av at det nylig har blitt dusjet på veggen. Dersom fuktverdiene er vedvarende høye eller det oppstår synlig mugg, skader eller misfarging, kan det tyde på at det er problemer med tettesjiktet.

Anbefalte tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales for å finne årsak til høye fuktverdier, og jevnlig kontroll av overflater med fuktindikator. Det er ikke uvanlig med høyere verdier i dusjsonen og årsaken kan være naturlig, da fukt vil trenge inn bak fliser og ligge mellom membran/flis før det tørker opp

11. Innvendige dører
Dør til bad har avvik på munnstykke og er vanskelig å lukke helt. Det er løse dørvridere.

Anbefalte tiltak: Dører fungerer til dagens bruk, men oppgradering grunnet alder og slitasje bør påregnes.

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

Parkering

Borettslaget har flere disponible parkeringsplasser like ved eiendommen og skiltnummer kan registreres hos vaktmester. Det følger 2 stk parkeringstillatelser til leiligheten, samt gjesteparkering, iht. husordensregler
pkt. 7.

Ved behov er det også tilgang til elbil-lader på noen plasser med første mann-til-mølla prinsipp. Du får et ladekort av vaktmesteren til kr 400,- ekstra pr mnd, og dette innkreves på de månedlige fellesutgiftene. Se Vibbo for mer informasjon.

Det er etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. 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 ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 1 krone for ett år
Motorsykkel og moped: 1 krone for ett år
El-bil : 1 krone for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1 krone 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

Nåværende eier overtok leiligheten i 2019 og har utført følgende oppgraderinger:

- Malte overflater i 2025

Sammendrag selgers egenerklæring

- Har du kjennskap til eiendommen? Ja.
- Når kjøpte du boligen? År 2019.
- Hvor lenge har du eid boligen? Antall år 5. Antall måneder 6.
- Har du bodd i boligen siste 12 måneder? Ja.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Sprekk i toalettskåla.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Ladebokser for elbil i borettslaget.

Bygningssakkyndig
Sebastian Sørlle v/ Fidens AS

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt betongplate med grunnmur og veggkonstruksjon som er oppført i betong. Yttervegg er kledd med metallplater. Taket er et valmtak og er tekket med takstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass. Entrédør med brann- og lydklasse B30/40dB.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

Energi og oppvarming

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

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.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske panelovner.
- Elektriske varmekabler på bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 937 kWh og 6558 kr ekskludert nettleie. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 834,- pr. mnd.
Inkluderer: Trappevask, vaktmestertjeneste, kommunale avgifter, renter/avdrag fellesgjeld, festeavgift etc. Totale felleskostnader pr. 28.03.2025 utgjør kr. 3.834,- og består av:

Felleskostnad 3.584,-
TV/bredbånd 250,-

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.

Borettslaget har nylig gjennomført en 5 % økning av felleskostnadene fra 01.03.25.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 441 162,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 764 648,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har Telia/Get abonnement for TV og internett.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget Etterstad Nord er registrert med org.nr. 950 200 030 og består at 282 andelsleiligheter på Etterstadsletta. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Borettslaget har en egen nettside for beboerne som oppdateres jevnlig: www.vibbo.no/etterstad-nord

Vaktmester Pål Isaksen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 970 87 697 eller vaktmester@etterstadnord.no.Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Borettslaget har avtale med Trappevask Service AS om renhold av fellesarealene.

Nøkler kan kjøpes hos vaktmester. Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Skilt til ringeklokke og postkasseskilt bestilles på post@etterstadnord.no

Det er 5 fellesvaskerier i borettslaget. Nye andelseiere som mangler betalingskort, kan kjøpe det hos Jako, tlf. 22 80 62 00.

Styreleder opplyser pr. 27.03.25 at det ikke er noen kommende prosjekt som pt. vil påvirke fellesgjeld. Prosjekt med å installere felles brannvarslingssystem er ferdigstilt.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2023/24 Nye inngangsdører i Etterstadsletta nr. 7 til nr. 23.
2022/23 Asfaltering.
2022/23 Maling av vaskeriene.
2021- 2022 Maling av alle oppganger.
2020 Fornyelse av sikringsskap. Installasjon av OBOS Nøkkel i alle oppganger.
2018 - 2019 Nye vinduer i fellesarealer.
2017 Nytt låsesystem.
2016 Lamper i oppgang Nye lamper i oppgang med ledlys.
2009 Nye dører kjeller og loft.
2008 Nye dører i tavlerom.
2007 Nye postkasser.
2004 - 2005 Balkonger. Nye større balkonger med markiser og utelys.
2003 Malt vinduer og utspring
2001 - 2003 Calling, bad og rørgjennomføringer. Utskiftet callinganlegget.
Skiftet alle rørgjennomføringer.
Rehabilitert badene.
1994 - 2000 Tak. Alle tak rehabilitert.
1991 El-anlegg Skiftet det elektriske anlegget.
1987 Fasader / dører Rehabilitering av fasadene/inngangsdørene .

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og medlemmer i OBOS 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.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 34 000,- pr. 01.02.2025

Borettsalget har tatt opp to lån i forbindelse med diverse vedlikehold for å bedre økonomien:

Lånenr: * OBOS01-98208201379
Type: A
Restsaldo: 5.269.085,-
Restløpetid: 5 år 10 md.
Term: 12
Type: Flyt
Rente: 5,79%

Lånenr: * OBOS02-98208326198
Type: A
Restsaldo: 4.466.103,-
Restløpetid: 5 år 4 md.
Term: 12
Type: Flyt
Rente: 5,79%

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 34.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak salg av loft. Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere personalkostnader og kostnaden på drift og vedlikehold.

Årets resultat på kr 120 188,- vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt. Interessenter oppfordres til å gjennomgå disse nøye.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold er bare tillatt for de som aksepterer og undertegner egen erklæring for dette så fremt det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Borettslagets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 82337493

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 44 841 kvm (Festetomt)
Utvendige areal er flatt, med plen og beplantning. 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.

Tomten er festet. Bortfester er Oslo Kommune.

Avtalen gjelder i 90 år fra 1951, med rett til fornyelse på like vilkår. Dette betyr at avtalen løper til den blir sagt opp av festeren.

Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 35.358,- per år for borettslaget og det er inkludert i felleskostnaden.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Kontakt megler ved spørsmål.

Informasjon om festetomt

Festekontrakt datert: 20.06.1952

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Etterstadsletta 25B - Denne attraktive leiligheten ligger i et barnevennlig og veletablert boligområde på Etterstad i Oslo. Her bor du med gangavstand til et bredt utvalg av kollektivtransport, treningssentre, idylliske parker og flotte idrettsanlegg. Rett utenfor døren finner du Etterstadparken med lekeplass, mens Svartdalsparken og Alnaelven – med sine vakre turstier ned til Kværnerdalen – er kun en kort spasertur unna.

Området byr også på store friarealer, blant annet rundt Valle Hovin og Valhall Arena, som er kjent for sine idrettsanlegg og store konserter. Hovindammen, med sine gangstier, sittebenker og grønne omgivelser, ligger i nærheten, og du har kort vei til Middelalderparken i Gamlebyen. Ønsker du enda mer natur, er både Ekebergs populære rekreasjonsområder og Jordal idrettspark lett tilgjengelige. På Jordal finner du blant annet kunstgressbane, skateboardramper og rulleskøytemuligheter, samt kort vei til Caltexløkka og Tøyenparken, hvor Øyafestivalen arrangeres hver sommer.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi, Rema 1000 eller Nærbutikken Etterstad, alle i gangavstand. Fyrstikktorget byr på flere butikker, bakeri, apotek og postkontor, mens Bryn Senter, Grünerløkka, Vålerenga og Oslo sentrum er lett tilgjengelige med kollektivtransport eller bil.

Kollektivtilbudet er svært godt, med både buss og T-bane i nærheten. Det tar ca 4-5 min å gå til 37-bussen fra Helsfyr som har svært hyppige avganger. Fra Helsfyr T-banestasjon, her går t-banelinje 1, 2, 3, og 4, pluss en rekke bussavganger og Flybussen. Med bil når du Bryn på ca. 4 minutter, Oslo S på 6 minutter og Grünerløkka på 8 minutter. Oslo Lufthavn er kun en drøy halvtime unna med tog.

For barnefamilier er beliggenheten svært praktisk, med flere både skoler og barnehager. Brynseng barneskole, en av Norges mest miljøvennlige skoler, ligger kun åtte minutters gange unna og har en moderne flerbrukshall. Ungdomsskoleelever har omtrent 1,1 km til Fyrstikkalleen skole (F21), mens det også finnes flere videregående skoler i nærheten, inkludert Etterstad videregående. Det er et bredt utvalg av barnehager i området, hvor Etterstadjordet barnehage ligger nærmest, bare tre minutter unna.

Her bor du i et tilbaketrukket boligområde, og samtidig svært sentralt med umiddelbar nærhet til både byliv, rekreasjonsmuligheter og alt du trenger i hverdagen. Velkommen til visning!

Offentlig kommunikasjon
Se ruter.no for rutertabell.

Skoler og barnehager
Se vedlagt Nabolagsprofil for nærmere info.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1946 attestert 03.12.1951. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Videre foreligger det ferdigattest for oppføring av balkonger 21.02.2006.

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger av eiendommen, som stemmer med faktisk bruk.

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

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn med saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler.

Pågående plan- og byggesaker i nærområdet:
Biskop Jens Nilssøns gate 20 - Boring av 47 energibrønner
Saksnummer: 202452620 - Byggesak.
Mottatt sak: 26.03.2024.
Status: Tillatelse gitt.

Etterstadsletta 48 - Oppføring av løfteplattform
Saksnummer: 202306367 - Byggesak.
Mottatt sak: 14.04.2023.
Status: Tillatelse gitt.

Etterstadsletta 48 - Gjerde rundt Etterstad verksted som er utført uten byggemelding
Saksnummer: 200703537 - Byggesak.
Mottatt sak: 23.04.2007.
Status: Tillatelse gitt.

Etterstadsletta 18 - Endring i brannskille, brannalarmanlegg og konstruksjon
Saksnummer 202201511 - Byggesak.
Mottatt sak: 28.01.2022.
Status: Igangsettingstillatelse gitt.

Etterstadsletta 7 - 41 - Oppføring av brannalarmanlegg
Saksnummer 202456296 - Byggesak.
Mottatt sak: 15.05.2024.
Status: Tillatelse gitt.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

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.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i

salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som

vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få:

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 504,-
Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (veil. 19.900,-) kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (alle privatvisninger inkl. kostnadsfritt) kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 011,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 116 805,- 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 28. mars 2025

Ansvarlig megler

Filippa Myhrberg, Kontorsjef / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45857820

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Etterstadsletta 25B

Etterstadsletta 25B
0660 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1948
BRA: 80 m^2
BRA-i: 66 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	5	11	0	0

Supertakst
GNR: 237 BNR: 8 ANR: 129

Sebastian Sørlle
Fidens / Komplett Taksering

srs@ktaksering.no
97760060

Etterstadsletta 25B
0660 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/25173

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 14mm over en lengde på 531cm(hele rommet) og 10mm over 2m.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 12mm over en lengde på 376cm(hele rommet) og 10mm over 2m.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak

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

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.
Stoppekran er plassert i luke på soverom og fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Vannrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskap er plassert i felles trapperom.
Deler av elektrisk anlegg er oppdatert, men det er usikkert når.
Selger informerer om at det forekommer at kurs på kjøkken kan slå ut, men dette forekommer ikke ofte.
Jeg registrerer åpen kobling bak varmtvannsbereder.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik og manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk uten lekkasjestopper, men det er etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
Lekkasjestopper på bereder anbefales etablert.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er fall på gulv fra sluk i dusjsonen til hovedsluk ved servantskap. Svabring bør påregnes.
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
Det er dannet en oppkant membran ved terskel, men denne er mindre enn 15mm.

Det registreres "bom" i vegg- og gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Jeg registrerer riss/sprekker i flisfuger på gulv og noe estetisk avskalling.
Det er missfarging (svertesopp) i silikonfuger.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater, og forsiktig bruk med fritt vann.
Svabring må påregnes og det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
Utbedringer av fuger med misfarging bør påregnes.
For at badet skal få TG-0 eller TG-1 må badet oppgraderes, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette bør utføres.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste avvik anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater og forsiktig bruk med fritt vann frem til badet er oppgradert.

Det anbefales å installere et dusjkabinett.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres sprekk i klosettet.

Det er ikke etablert tilfredsstillende drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.
Klosettet fungerer til dagens bruk, men bør skiftes.

Oppsummering av ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra toalettrom (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med borettslaget om muligheten for dette.

Oppsummering av fukt

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Det er foretatt lekkasjesøk og fuktsøk på overflater i våtsone, og på overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser høye fuktverdier i området bak bom i flis på vegg i dusjsone mot nabo. Dette er normalt og kan komme av at det nylig har blitt dusjet på veggen. Dersom fuktverdiene er vedvarende høye eller det oppstår synlig mugg, skader eller misfarging, kan det tyde på at det er problemer med tettesjiktet.

Anbefalte tiltak fukt

Ytterligere undersøkelser anbefales for å finne årsak til høye fuktverdier, og jevnlig kontroll av overflater med fuktindikator.
Det er ikke uvanlig med høyere verdier i dusjsonen og årsaken kan være naturlig, da fukt vil trenge inn bak fliser og ligge mellom membran/flis før det tørker opp.

Øvrig: Innvendige dører

Oppsummering

Dør til bad har avvik på munnstykke og er vanskelig å lukke helt.
Det er løse dørvridere.

Anbefalte tiltak

Dører fungerer til dagens bruk, men oppgradering grunnet alder og slitasje bør påregnes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
12.12.2024	**24.3.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Sondre Laugsand**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Stine Kathinka Holden Laugsand**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sebastian Sørlle**	Telefon:	**97760060**
Firma:	**Fidens / Komplett Taksering**	Epost:	**srs@ktaksering.no**
Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**		

Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlle har utdannelse som takstmann/ bygningssakkyndig gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, og har flere år med erfaring av tilstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

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 om ikke dette nevnes.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Etterstadsletta 25B, 0660 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**237**	Bruksnr:	**8**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**129**	Leilighetsnr:	**H0202**		
Byggeår:	**1948** - (Kilde: eiendomsverdi.no)						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte: Bygningen er oppført på støpt betongplate med grunnmur og veggkonstruksjon som er oppført i betong. Yttervegg er kledd med metallplater. Taket er et valmtak og er tekket med takstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass. Entrédør med brann- og lydklasse B30/40dB.

Leiligheten er oppført over ett plan i en borettslagsblokk på 3 etasjer + kjeller og loft. Blokken har callinganlegg. Leiligheten inneholder entré/gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue med tofløyet balkongdør ut til sørvendt balkong på ca. 8kvm. Høyeste takhøyde måles på soverom til ca. 2,64m, mens laveste takhøyde måles på bad til ca. 2,23m. Leilighetn har naturlig ventilasjon og varmes opp elektrisk av gulvvarme på bad og panelovner. Leiligheten har vært gjennom noe overflateoppussing og bytte av vinduer og balkongdør, samtidig som sjarmen fra byggeår er ivaretatt. Bærende konstruksjoner er fra opprinnelig byggeår og enkelte skjevheter og avvik er å forvente av eldre blokker sammenlignet med dagens krav. Enkelte utbedringer og vedlikehold bør påregnes. For mer informasjon se rapportsammendraget.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2019 - 2024	Det er ikke informert om arbeider utført av håndverker i denne perioden.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	66	66	0	0	8
Kjeller	9	0	9	0	0
Loft	5	0	5	0	0
Totalt m²	**80**	**66**	**14**	**0**	**8**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	8	5	3
Totalt m²	**8**	**5**	**3**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	66	66	0	Entré/gang, soverom x2, bad, kjøkken, stue.	
Totalt m²	**66**	**66**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Boder 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 boder tilhører boenheten. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en sørvendt balkong i betong på ca. 8kvm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen ble oppgradert og utvidet i 2005/06.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Balkongen fremstår i tilfredsstillende stand.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med trekarm, treramme og 3-lags glass som utvendig er baslått med blekk. Entrédør med brann- og lydklasse B30/40dB.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør med datostempel 2018 ble satt inn i 2019.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

Ett vindu på soverom subber litt i karm og kan justeres etter ønske, ellers fungerer vinduer og dører som tiltenkt.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille i betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 14mm over en lengde på 531cm(hele rommet) og 10mm over 2m.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 12mm over en lengde på 376cm(hele rommet) og 10mm over 2m.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

IKEA-kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og 40mm tykk benkeplate i heltre med nedfelt vaskekum i børstet stål og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og bereder. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, stekovn og platetopp.

Innredningen vurderes å være i funksjonell god stand med normal bruksslitasje og ingen symptom på fukt ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.

Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Avtrekk med kulftiltervifte fungerer ved enkel test.

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.
Soverom og kjøkken har byttet plassering og wc er innlemmet i bad.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det er ikke registrert avvik med behov rom tiltak.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber, Jern
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.
Stoppekran er plassert i luke på soverom og fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer i felles trapperom.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Sikringsskap er plassert i felles trapperom.
Deler av elektrisk anlegg er oppdatert, men det er usikkert når.
Selger informerer om at det forekommer at kurs på kjøkken kan slå ut, men dette forekommer ikke ofte.
Jeg registrerer åpen kobling bak varmtvannsbereder.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik og manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med understøttelse	
Årstall	
2002	
Størrelse	
120 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Bereder er plassert i rom uten sluk uten lekkasjestopper, men det er etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
Lekkasjestopper på bereder anbefales etablert.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu og oppdriftsventilasjon på bad.	

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.

Til informasjon: Ventilasjonen er ihht. krav/skikk ved byggeår. Merk at det stilles strengere krav til luftutskifting og energieffektivitet for nye boliger i dag.

6.11 Våtrom: Bad



SISluk i dusjsone.



Hovedsluk på bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Mørke 20x20cm fliser på gulv og hvite 12x33cm fliser på vegger. Malt overflate i himling med spott og luke i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert av borettslaget i 2003. Gulvmembran og gulvfliser ble oppgradet i 2009, ifølge forrige salgsoppgave.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er fall på gulv fra sluk i dusjsonen til hovedssluk ved servantskap. Svabring bør påregnes.
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
Det er dannet en oppkant membran ved terskel, men denne er mindre enn 15mm.

Det registreres "bom" i vegg- og gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Jeg registrerer riss/sprekker i flisfuger på gulv og noe estetisk avskalling.
Det er missfarging (svertesopp) i silikonfuger.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater, og forsiktig bruk med fritt vann.
Svabring må påregnes og det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
Utbedringer av fuger med misfarging bør påregnes.
For at badet skal få TG-0 eller TG-1 må badet oppgraderes, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette bør utføres.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste avvik anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater og forsiktig bruk med fritt vann frem til badet er oppgradert.

Det anbefales å installere et dusjkabinett.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyr med gulvvarme, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og dusjhjørne med glassdører og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål. 60cm bredt servantskap med slette finérlaminerte skuffefronter med innfelte håndtak og hvit keramisk servant med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål og overskap med glassfronter og lysarmatur over servanten.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det registreres sprekk i klosettet.

Det er ikke etablert tilfredsstillende drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning. Klosettet fungerer til dagens bruk, men bør skiftes.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Rommet har naturlig avtrekk og tilluft ved dør.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra toalettrom (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med borettslaget om muligheten for dette.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av fukt **TG-2**

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det er foretatt lekkasjesøk og fuktsøk på overflater i våtsone, og på overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser høye fuktverdier i området bak bom i flis på vegg i dusjsone mot nabo. Dette er normalt og kan komme av at det nylig har blitt dusjet på veggen. Dersom fuktverdiene er vedvarende høye eller det oppstår synlig mugg, skader eller misfarging, kan det tyde på at det er problemer med tettesjiktet.

Anbefalte tiltak fukt

Ytterligere undersøkelser anbefales for å finne årsak til høye fuktverdier, og jevnlig kontroll av overflater med fuktindikator.
Det er ikke uvanlig med høyere verdier i dusjsonen og årsaken kan være naturlig, da fukt vil trenge inn bak fliser og ligge mellom membran/flis før det tørker opp.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.12 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er slette og hvite originaldører.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Dør til bad har avvik på munnstykke og er vanskelig å lukke helt.
Det er løse dørvridere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dører fungerer til dagens bruk, men oppgradering grunnet alder og slitasje bør påregnes.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Oppdragsnr.
14-0774/24

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Stine Kathinka Holden Laugsand	Sondre Laugsand

Gateadresse
Etterstadsletta 25B

Poststed	Postnr
OSLO	0660

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 5
Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Sprekk i toalettskåla.

Document reference: 14-0774/24

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

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

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

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

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

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Ladebokser for elbil i borettslaget

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

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

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Document reference: 14-0774/24

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

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

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

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

Document reference: 14-0774/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14-0774/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stine Kathinka Laugsand	d37c7efa8af04f2b75e2970 94fefdf61fdf27eb9	15.11.2024 19:02:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sondre Laugsand	d2da1a6e70a98960434262 468bc724ba1e37998f	15.11.2024 19:01:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

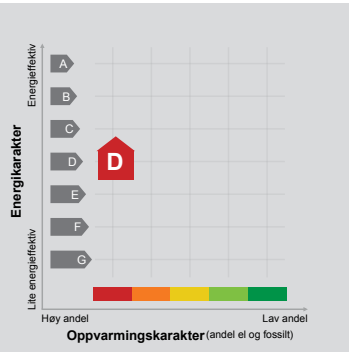
Document reference: 14-0774/24

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

nets

ENERGIATTEST

Adresse	Etterstadsletta 25B
Postnummer	0660
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	237
Bruksnummer	8
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80613563
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-84265
Dato	25.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ MONICA LY TRAN



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1949
Bygningsmateriale:	
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

HUSORDENSREGLER FOR ETTERSTAD NORD BORETTSLAG

Revidert av generalforsamlingen 06.06.2012 og 05.06.2018, 01.06.2022, 30.05.2023

1) Generelt

Husordensreglene er vedtatt på generalforsamlingen. Pålegg og utfyllende regler i form av rundskriv fra styret skal frem til neste generalforsamling ansees som en del av husordensreglene. Den enkelte andelseier er ansvarlig for at reglene overholdes av de som gis adgang til leiligheten. Den viktigste av alle regler er den enkle:

Ta hensyn til hverandre.

Henvendelser til styret må skje skriftlig.

2) Alminnelige husordensregler

Leiligheten må ikke brukes slik at andre blir sjenert. Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene og oppgangene fra kl. 23.00 til 06.00. Sjenerende støy i trapper og trapperom er ikke tillatt.

Av hensyn til brannsikkerhet er det ikke tillatt med hensetning av barnevogner, sykler, akebrett, ski o.l. i trapperom. Rullator e.l. må ikke settes slik at det hindrer inn og utpassering.

Naboer bør varsles om man skal ha en festlig anledning.

Banking og boring er ikke tillatt på søndager, helligdager eller offentlige høytidsdager eller etter kl 21:00 på hverdager. Oppussingsarbeid som kan føre til sjenerende støy for naboer varsles ved oppslag med kontaktinformasjon i oppgangen i blokka.

Kjøkkenvifter kan ikke kobles til ventil på kjøkken, da dette fører til matlukt hos naboer. Navneskilt på postkasse skal være enhetlige og inneholde bolignummer og leilighetsnummer. Skilt til postkasse og ringetablå kan bestilles fra vaktmester uten ekstra kostnad for beboer. Alle dører i fellesrom skal holdes låst. Det er forbudt å røyke på fellesrom - inkludert egen bod.

Batterier til elektriske eller andre kjøretøy må lades under tilsyn.

3) Søppel

Søppel skal pakkes forsvarlig inn før den kastes i søppelbeholdere. Søppel skal kildesorteres etter de regler Oslo kommune til enhver tid har for dette. Skulle en beholder være full, må man finne en som har ledig plass. Det er ikke lov å hensette avfall ved beholdere eller andre steder i borettslaget. Det er heller ikke lov å sette søppel ut i trappa til man er klar til å gå for å kaste den.

Beboere vil av og til ha behov for midlertidig lagring av avfall utenfor blokka, egen container, «gule sekker» eller lignende.

De som måtte få et slik behov må avtale med vaktmester hvor dette skal plasseres, og når det skal hentes. Avfallet skal fjernes få fort som mulig.

4) Dyrehold

Dyrehold er tillatt bare for de som aksepterer og undertegner egne regler for dette (henvendelse vaktmester).

5) Vaskeriene, Tørking av tøy

Fellesvaskeriene kan benyttes i følgende perioder:

Hverdager: 08.00-12.00, 12.00-16.00, 16.00-19.00 og 19.00-22.00.

Lørdag: 08.00-12.00, 12.00-16.00, 16.00-19.00 og 19.00-22.00.

Søndag: 12.00-16.00, 16.00-19.00 og 19.00-22.00.

Man reserverer tid ved å sette opp egen lås i tavlen i vaskeriet. De som tørker tøy på loftet, må påse at vasken ikke er for våt, slik at det renner vann på gulvet. Det er ikke anledning til å bruke tørkeplassen på søndager.

Betaling skjer med egne kort, som kan lades på Coop Marked Etterstad.

6) Bruksoverlating (fremleie)

Bruksoverlating av hele leiligheten må godkjennes av styret og leiekontrakt må undertegnes av andelseieren og leieren. Andelseieren har det hele og fulle ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som leieren måtte påføre borettslaget eller øvrige beboere. Leietakeren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger. Styret kan trekke godkjennelsen tilbake hvis forholdene gjør det nødvendig.

7) Parkering

For parkering på borettslagets område kreves parkeringstillatelse. To parkeringstillatelser og en gjesteparkeringstillatelse er delt ut til hver leilighet. Det er ikke lov å parkere langs husveggene, og det må ikke parkeres slik at utrykningsbiler ikke kommer frem. D.v.s. at det må være minst 4 m klaring i innkjøringene. For øvrig må det parkeres som angitt på oppsatte skilt.

8) Bruk av balkonger

Balkongene må brukes på en slik måte at de ikke sjenerer andre. Det gjelder hele leiligheten, men man må huske på at terskelen for å sjenere andre er mye lavere når man sitter utenfor andres åpne vinduer. Fester og høylytte diskusjoner bør foregå innendørs, også før kl. 23.00.

Det er ikke lov å bruke kullgrill på balkongen. Elektriske griller og gassgriller som ikke oser kan tillates, men husk at det ikke er lov å oppbevare gassflasker innendørs.

Antenner og annet utstyr kan ikke festes på utsiden av balkongen, heller ikke slik at de henger utenfor kanten.

Markisene er borettslagets eiendom. Den enkelte plikter å ta vare på disse, og sørge for at de ikke blir utsatt for snø eller kraftig vind. Vanlig slitasje repareres på borettslagets regning, men ved skjødesløs behandling kan beboer pålegges å betale utgiftene.

Eventuell mating av fugler må skje på matbrett, e.l. Det er strengt forbudt å kaste mat ut på plenen, da dette tiltrekker rotter.

Ved rengjøring av balkong og vanning av blomster må man påse at det ikke renner vann til naboene under.

Kattestiger tillates etter regler om utforming som utarbeides av styret.

9) Forsikringer

Borettslaget har huseierforsikring med bygningskasko og skadedyrforsikring. Alle bør tegne egen innboforsikring.

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Filippa Myhrberg
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: F.myhrberg@nordvikbolig.no

8329435 31/245 24.02.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 24.02.2025.

Boligselskap:	31 Etterstad Nord Borettslag
Organisasjonsnr:	950.200.030
Andelseier:	Stine Kathinka Laugsand Sondre Laugsand
Leieobjektnr:	245
Adresse:	Etterstadsletta 25 B, 0660 OSLO
Andelsnummer:	129
Borettsinnskudd:	kr 2.900,–
Hjemmeside:	http://www.etterstadnord.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 82337493.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/
- Generalforsamlingen vedtok på generalforsamling 04.06.2013 følgende i forhold til utbygging av loft: "Borettslaget åpner for at beboere i 4- roms leilighet i øverste etasje kan kjøpe tørkeloft over sin leilighet for utbygging. Utbygging kan skje i henhold til veileder utarbeidet av OBOS Prosjekt. Prisen ved kjøpe er kr 10 000,- pr kvadratmeter, og felleskostnadene vil øke i forhold til leilighetens areal. Under bygging skal det tas hensyn til øvrige beboere i oppgangen på alle måter som er forenlig med å gjennomføre utbygging. Boder skal ikke berøres, bortsett fra at det på noen steder kan bli aktuelt å flytte bod nærmes tørkeloft. Veileder kan ved behov endres av styret. Styret kan endre prisen hvis prisutviklingen ellers skulle tilsi dette. Veileder for utbygging og tegninger av utbygde loft ligger på borettslagets sider: http://etterstadnord.no/loft.php
- Dersom andelseier leier garasje hos Etterstadgarasjene AS må oppsigelse sendes dit.
- Det skal installeres nytt brannvarslingsanlegg i borettslaget og kostnaden er 4,5 millioner.
- Felleskostnadene øker med 5% fra 1. september 2024.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98208201379	A	5.269.085,-	5 år 10 md.	12		Flyt	5,79%
* OBOS02-98208326198	A	4.466.103,-	5 år 4 md.	12		Flyt	5,79%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.584,– pr. md.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	602,-	1.790,-	0,-	49.706,-

Festetomt utgjør 9 986 kr av gjeld.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS01-98208201379	17.923,-	306,-
* OBOS02-98208326198	15.193,-	280,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 34.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2025

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christopher Morgenstierne tlf.22 86 56 35 ev. pr. e-post: christopher.morgenstierne@obos.no.

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Vidar Berget Etterstadsletta 41 C, 660 OSLO, e-post: post@etterstadnord.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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett
Forkjøpsrett kan avklares ved at:
1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:
- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):
- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:
- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
  - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
  - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
  - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
  - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
  - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
  - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
  - **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter

for Etterstad Nord borettslag org nr 950 200 030 vedtatt på ordinær generalforsamling den 08.06.2006. Endret på ordinær generalforsamling 04.06.2013 og 31.05.2021 og 01.06.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Etterstad Nord borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

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

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.
(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 4 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 èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Protokoll til årsmøte 2024 for Etterstad Nord Borettslag

Organisasjonsnummer: 950200030
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. mai kl. 15:00 til 31. mai kl. 15:00.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Christopher Morgenstierne er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **98**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Gro-Ellen Linnås og Øyvind Michelsen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **95**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **23**
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: **99**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **92**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **29**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 300 000,-
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: **26**
Antall blanke stemmer: **33**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Endring av husordensregler

Fremmet av: Nadia Naguib Vaagan

Husordensreglenes punkt 2) Alminnelige husordensregler endres fra (nåværende regel):

Leiligheten må ikke brukes slik at andre blir sjenert. Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene og oppgangene fra kl. 23.00 til 06.00. Sjenerende støy i trapper og trapperom er ikke tillatt.

Hensetning av sykler, akebrett, ski o.l. i trapperom er ikke tillatt. Av hensyn til brannsikkerhet er det ikke tillatt med hensetning av barnevogner, sykler, akebrett, ski o.l. i trapperom. Rullator e.l. må ikke settes slik at det hindrer inn og utpassering.

Naboer bør varsles om man skal ha en festlig anledning. Banking og boring er ikke tillatt på søndager, helligdager eller offentlige høytidsdager eller etter kl 21:00 på hverdager. Oppussingsarbeid som kan føre til sjenerende støy for naboer varsles ved oppslag med kontaktinformasjon i oppgangen i blokka.

Kjøkkenvifter kan ikke kobles til ventil på kjøkken, da dette fører til matlukt hos naboer. Navneskilt på postkasse skal være enhetlige og inneholde bolignummer og leilighetsnummer. Skilt til postkasse og ringetablå kan bestilles fra vaktmester uten ekstra kostnad for beboer. Alle dører i fellesrom skal holdes låst. Det er forbudt å røyke på fellesrom - inkludert egen bod.

Batterier til elektriske eller andre kjøretøy må lades under tilsyn.

til (nytt punkt 2):

Leiligheten må ikke brukes slik at andre blir sjenert. Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene og oppgangene fra kl. 23.00 til 06.00. Sjenerende støy i trapper og trapperom er ikke tillatt.

Banking og boring, **samt sang- og musikkøvelser** er ikke tillatt på søndager, helligdager eller offentlige høytidsdager eller etter kl. 21:00 på hverdager. Oppussingsarbeid som kan føre til sjenerende støy for naboer varsles ved oppslag med kontaktinformasjon i oppgangen i blokka.

Hensetning av sykler, akebrett, ski o.l. i trapperom er ikke tillatt. Av hensyn til brannsikkerhet er det ikke tillatt med hensetning av barnevogner, sykler, akebrett, ski o.l. i trapperom. Rullator e.l. må ikke settes slik at det hindrer inn og utpassering.

Naboer bør varsles om man skal ha en festlig anledning. Kjøkkenvifter kan ikke kobles til ventil på kjøkken, da dette fører til matlukt hos naboer. Navneskilt på postkasse skal være enhetlige og inneholde bolignummer og leilighetsnummer. Skilt til postkasse og ringetablå kan

bestilles fra vaktmester uten ekstra kostnad for beboer. Alle dører i fellesrom skal holdes låst. Det er forbudt å røyke på fellesrom - inkludert egen bod. Batterier til elektriske eller andre kjøretøy må lades under tilsyn.

Endringen er altså det som er uthevet:
«samt sang- og musikkøvelser»

Begrunnelse:

Jeg opplever ikke at dagens ordlyd i seg selv kan brukes som et virkemiddel dersom man skulle havne i en situasjon hvor man mener enkelte lyder er til sjenanse. Husordensreglene burde være utformet slik at konflikter i hovedsak kan unngås. Dagens ordlyd åpner bl.a. for sang- og musikkøvelser i tidsrommet kl. 06:00 - 23:00. Det er et nokså langt tidsrom. Man kan fort havne i en diskusjon hvor den ene mener seg forstyrret og den andre mener dette ikke stemmer. Det er også veldig lytt mellom leilighetene, og lyden bærer meget godt.

For å få litt klarere retningslinjer rundt dette, samt legge til rette for noe mer ro på kveldstid, søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, foreslår jeg derfor å ta inn en setning i husordensreglene som regulerer den muligheten i større grad. Dette i håp om å bevare et godt naboskap, og redusere mulige konflikter som kan oppstå.

Jeg har størsteparten av livet mitt bodd i blokkleilighet, og har meget god forståelse for at det vil forekomme lyder, være noe støy og generelt liv fra naboer. Dette syns jeg bare er hyggelig, og noe man må tåle når man bor på denne måten. Jeg mener likevel at det blir noe annet når enkelte aktiviteter frarøver andre mulighetene til å ha alminnelig fred i sin egen leilighet.

Til informasjon ser jeg at borettslaget Etterstad Øst har en slik regulering i deres husordensregler.

Utover dette er det så klart fint om alle viser hensyn ved å begrense støy, også i tidsrom som ikke er spesielt nevnt i husordensreglene punkt 2.

Styrets innstilling
Styret anbefaler ikke forslaget. Det vil aldri være mulig å liste opp all uønsket adferd, og å legge inn flere detaljer vil skape et inntrykk av at alt som ikke uttrykkelig står i husordensreglene er lov. Det står fremdeles at leiligheten må brukes på en måte som ikke sjenerer andre.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **75**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Regler for dyrehold

Lufting av katt

Etter at styret vedtok fjerning av kattestiger i august i fjor kom det en rekke protester. Det ble derfor vedtatt å overlate dette til årets generalforsamling.

Gjeldende regler er blant annet det som står i "Erklæring om kattehold", første punkt: *"Når katter luftes utendørs, må de til enhver tid være under eiers oppsyn og kontroll."* (Undertegnet erklæring er å regne som en del av husordensreglene, og er en forutsetning for å kunne ha katt i borettslaget).

Vi har også tredje avsnitt i punkt 8 i husordensreglene (Bruk av balkongen), der det står: "*Antenner og annet utstyr kan ikke festes på utsiden av balkongen, heller ikke slik at de henger utenfor kanten."*

Styrets innstilling
Er at gjeldende regler beholdes som de er.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Gjeldende regler beholdes som de er.
✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
1) Punkt 1 i erklæringen, om lufting under eiers oppsyn og kontroll går ut. 2) Punkt 8 i husordensreglene får en tilføyelse som lyder: "Kattestiger tillates etter regler om utforming som utarbeides av styret."
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **45**
Antall stemmer for vedtak 2: **55**
Antall blanke stemmer: **21**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Det skal i år velges styreleder for 2 år, 2 styremedlemmer for 2 år og 4 varamedlemmer for 1 år. Vedlagt innkallingen ligger valgkomiteens innstilling.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Terje Braathen (72 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Terje Braathen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Hanne Bettum (79 stemmer)
Andreas Stokstad (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Hanne Bettum
Andreas Stokstad

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Valbona Elezi (74 stemmer)
Helen Mittet (77 stemmer)
Karen Pinholt (74 stemmer)
Inge Skaland (75 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Valbona Elezi
Helen Mittet
Karen Pinholt
Inge Skaland

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Terje Braathen (73 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Terje Braathen

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Beate Villa (76 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Beate Villa

10. Valgkomité

Valgkomité (1 år)
Følgende ble valgt:
Hanne Bettum (80 stemmer)
Øyvind Michelsen (76 stemmer)
Kari Helle Louise Waraas (78 stemmer)
Arnstein Østre (75 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hanne Bettum
Øyvind Michelsen
Kari Helle Louise Waraas
Arnstein Østre

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for BORETTSLAGET ETTERSTAD NORD

Organisasjonsnummer: 950200030
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 30. august kl. 09:00 til 2. september kl. 17:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 174.

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:**
> Christopher Morgenstierne er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **132**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **38**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Gro-Ellen Linnås og Øyvind Michelsen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **130**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **38**
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: **121**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **40**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Installering av brannalarm

Generalforsamlingen i 2013 vedtok at det skulle være anledning for leiligheter under tørkeloft til å kjøpe arealet over og utvide sin leilighet. Som en følge av utbyggingen oppsto krav om å oppfylle bestemmelser som gjelder for nybygg: Felles brannalarmanlegg.

Styret fikk på denne tiden vite at Get markedsførte et helt nytt system med trådløs varsling, som i utgangspunktet skulle fungere via eksisterende internettoppkoblinger i leilighetene. Installasjonskostnadene var en brøkdel av et tradisjonelt anlegg. Styret gjorde den feilen at de ikke rådførte seg med OBOS prosjekt eller brannrådgiver på forhånd, men inngikk kontrakt med Get.

Flere utbygde leiligheter ble godkjent av Plan- og bygningsetaten, helt til det ved befaring viste seg at vårt anlegg fra Get (senere Futurehome) ikke oppfylte kravene til EN-54.

Styret kontaktet OBOS prosjekt, som innhentet tilbud fra tre selskaper. Totalt sett ble tilbudet fra Elektro-Sivert vurdert som best, og det ble skrevet kontrakt.

Da arbeidet startet kom det protester mot at det nye anlegget var kablet, og det kom krav om en ekstraordinær generalforsamling der avstemningsgrunnlaget skulle være:

«Avstemning om hvorvidt installeringen skal stanses og styret skal innhente nye tilbud på trådløse løsninger som møter nevnte standarder»

Dette har styret allerede gjennomført. Installering i leiligheter ble utsatt til 15. september, og i mellomtiden har det vært innhentet tilbud. Det ble avholdt et informasjonsmøte der de som deltok ble gjort kjent med et system fra Panasonic som etter det som ble lagt frem sto som en løsning. Elektro-Sivert har tatt kontakt med Panasonic Fire & Security Norge og kommer med nytt tilbud basert på at dette utstyret brukes i leilighetene.

Styret viser her til nyhetsoppslag fra styret 20.08.24 bakgrunnen til forslaget.

Styrets innstilling
Styret oppfordrer til å stemme for forslaget. Alternativet vil da være å velge et anlegg som frarådes både av installatør og av OBOS prosjekt.

Begrunnelse:

1) Trygghet.

Responstid

Det tok 3 uker fra Elektro-sivert tilskrev Panasonic og ba om tilbud før de fikk svar etter purring. Når det er så vanskelig å komme i kontakt for det som for firmaet må være en meget stor avtale, er det grunn til å spørre om hva som skjer hvis det er problemer med utstyret.

Leverandør

Panasonic Fire & Security i Norge er et meget lite firma med én ansatt og en total driftsinntekt på noe over 12 millioner i fjor. *Det viste seg også at de som til slutt leverte tilbud på vegne av Panasonic var samme firma som på vårt informasjonsmøte fremsto som om de ikke hadde noe å tjene på saken.*

Vi har allerede en gang høstet erfaringer med ny, uprøvd teknologi, og det frister ikke til gjentagelse

2) Garantitid

• Det er også verdt å merke seg at garantien ved valg av Panasonic bare vil være 2 år, ikke 5 som Elotec har.

3) Pris

Estimert kostnad på et Panasonic anlegg lyder på kr. 76203750,- mot Elotec på 4 447 959. Det er tre millioner vi ikke har, og eventuelt må låne.

> **Forslag til vedtak:**
> Installeringen fortsetter i henhold til opprinnelig kontrakt med Elektro-sivert med utstyr fra Elotec. De som ønsker skjult anlegg i leiligheten kan få dette gjennom slissing og maling utført av Elektro-sivert. De som ønsker det kan få dette finansiert gjennom nedbetaling over felleskostnadene. Uavhengig av hvordan slissing skal utføres må Elektro Sivert kontaktes for befaring.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **102**
Antall stemmer mot vedtaket: **51**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 31
BORETTSLAGET ETTERSTAD NORD

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ETTERSTAD NORD

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 30. august kl. 09:00 og lukker 2. september kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/31

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

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 protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Installering av brannalarm

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET ETTERSTAD NORD

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

Christopher Morgenstierne er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Gro-Ellen Linnås og Øyvind Michelsen er valgt.

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

Installering av brannalarm

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen i 2013 vedtok at det skulle være anledning for leiligheter under tørkeloft til å kjøpe arealet over og utvide sin leilighet. Som en følge av utbyggingen oppsto krav om å oppfylle bestemmelser som gjelder for nybygg: Felles brannalarmanlegg.

Styret fikk på denne tiden vite at Get markedsførte et helt nytt system med trådløs varsling, som i utgangspunktet skulle fungere via eksisterende internettoppkoblinger i leilighetene. Installasjonskostnadene var en brøkdel av et tradisjonelt anlegg. Styret gjorde den feilen at de ikke rådførte seg med OBOS prosjekt eller brannrådgiver på forhånd, men inngikk kontrakt med Get.

Flere utbygde leiligheter ble godkjent av Plan- og bygningsetaten, helt til det ved befaring viste seg at vårt anlegg fra Get (senere Futurehome) ikke oppfylte kravene til EN-54.

Styret kontaktet OBOS prosjekt, som innhentet tilbud fra tre selskaper. Totalt sett ble tilbudet fra Elektro-Sivert vurdert som best, og det ble skrevet kontrakt.

Da arbeidet startet kom det protester mot at det nye anlegget var kablet, og det kom krav om en ekstraordinær generalforsamling der avstemningsgrunnlaget skulle være:

«Avstemning om hvorvidt installeringen skal stanses og styret skal innhente nye tilbud på trådløse løsninger som møter nevnte standarder»

Dette har styret allerede gjennomført. Installering i leiligheter ble utsatt til 15. september, og i mellomtiden har det vært innhentet tilbud. Det ble avholdt et informasjonsmøte der de som deltok ble gjort kjent med et system fra Panasonic som etter det som ble lagt frem sto som en løsning. Elektro-Sivert har tatt kontakt med Panasonic Fire & Security Norge og kommer med nytt tilbud basert på at dette utstyret brukes i leilighetene.

Styret viser her til nyhetsoppslag fra styret 20.08.24 bakgrunnen til forslaget.

Styrets innstilling

Styret oppfordrer til å stemme for forslaget. Alternativet vil da være å velge et anlegg som frarådes både av installatør og av OBOS prosjekt.

Begrunnelse:

1) Trygghet.

Responstid

Det tok 3 uker fra Elektro-sivert tilskrev Panasonic og ba om tilbud før de fikk svar etter purring. Når det er så vanskelig å komme i kontakt for det som for firmaet må være en meget stor avtale, er det grunn til å spørre om hva som skjer hvis det er problemer med utstyret.

Leverandør

Panasonic Fire & Security i Norge er et meget lite firma med én ansatt og en total driftsinntekt på noe over 12 millioner i fjor. *Det viste seg også at de som til slutt leverte tilbud på vegne av Panasonic var samme firma som på vårt informasjonsmøte fremsto som om de ikke hadde noe å tjene på saken.*

Vi har allerede en gang høstet erfaringer med ny, uprøvd teknologi, og det frister ikke til gjentagelse

2) Garantitid

• Det er også verdt å merke seg at garantien ved valg av Panasonic bare vil være 2 år, ikke 5 som Elotec har.

3) Pris

Estimert kostnad på et Panasonic anlegg lyder på kr. 76203750,- mot Elotec på 4 447 959. Det er tre millioner vi ikke har, og eventuelt må låne.

Forslag til vedtak

Installeringen fortsetter i henhold til opprinnelig kontrakt med Elektro-sivert med utstyr fra Elotec. De som ønsker skjult anlegg i leiligheten kan få dette gjennom slissing og maling utført av Elektro-sivert. De som ønsker det kan få dette finansiert gjennom nedbetaling over felleskostnadene. Uavhengig av hvordan slissing skal utføres må Elektro Sivert kontaktes for befaring.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 31
Etterstad Nord Borettslag

Velkommen til årsmøte i Etterstad Nord Borettslag

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 28. mai kl. 15:00 og lukker 31. mai kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/31

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

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 protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av husordensregler
7. Regler for dyrehold
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Etterstad Nord Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christopher Morgenstierne er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Gro-Ellen Linnås og Øyvind Michelsen er valgt.

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

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. s. 31 Årsrapport til årsmøte 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 300 000,-

Sak 6

Endring av husordensregler

Forslag fremmet av:
Nadia Naguib Vaagan

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Husordensreglenes punkt 2) Alminnelige husordensregler endres fra (nåværende regel):

Leiligheten må ikke brukes slik at andre blir sjenert. Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene og oppgangene fra kl. 23.00 til 06.00. Sjenerende støy i trapper og trapperom er ikke tillatt.

Hensetning av sykler, akebrett, ski o.l. i trapperom er ikke tillatt. Av hensyn til brannsikkerhet er det ikke tillatt med hensetning av barnevogner, sykler, akebrett, ski o.l. i trapperom. Rullator e.l. må ikke settes slik at det hindrer inn og utpassering.

Naboer bør varsles om man skal ha en festlig anledning. Banking og boring er ikke tillatt på søndager, helligdager eller offentlige høytidsdager eller etter kl 21:00 på hverdager. Oppussingsarbeid som kan føre til sjenerende støy for naboer varsles ved oppslag med kontaktinformasjon i oppgangen i blokka.

Kjøkkenvifter kan ikke kobles til ventil på kjøkken, da dette fører til matlukt hos naboer. Navneskilt på postkasse skal være enhetlige og inneholde bolignummer og leilighetsnummer. Skilt til postkasse og ringetablå kan

bestilles fra vaktmester uten ekstra kostnad for beboer. Alle dører i fellesrom skal holdes låst. Det er forbudt å røyke på fellesrom - inkludert egen bod.

Batterier til elektriske eller andre kjøretøy må lades under tilsyn.

til (nytt punkt 2):

Leiligheten må ikke brukes slik at andre blir sjenert. Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene og oppgangene fra kl. 23.00 til 06.00. Sjenerende støy i trapper og trapperom er ikke tillatt.

Banking og boring, **samt sang- og musikkøvelser** er ikke tillatt på søndager, helligdager eller offentlige høytidsdager eller etter kl. 21:00 på hverdager. Oppussingsarbeid som kan føre til sjenerende støy for naboer varsles ved oppslag med kontaktinformasjon i oppgangen i blokka.

Hensetning av sykler, akebrett, ski o.l. i trapperom er ikke tillatt. Av hensyn til brannsikkerhet er det ikke tillatt med hensetning av barnevogner, sykler, akebrett, ski o.l. i trapperom. Rullator e.l. må ikke settes slik at det hindrer inn og utpassering.

Naboer bør varsles om man skal ha en festlig anledning. Kjøkkenvifter kan ikke kobles til ventil på kjøkken, da dette fører til matlukt hos naboer. Navneskilt på postkasse skal være enhetlige og inneholde bolignummer og leilighetsnummer. Skilt til postkasse og ringetablå kan

bestilles fra vaktmester uten ekstra kostnad for beboer. Alle dører i fellesrom skal holdes låst. Det er forbudt å røyke på fellesrom - inkludert egen bod. Batterier til elektriske eller andre kjøretøy må lades under tilsyn.

Endringen er altså det som er uthevet:
«samt sang- og musikkøvelser»

Begrunnelse:

Jeg opplever ikke at dagens ordlyd i seg selv kan brukes som et virkemiddel dersom man skulle havne i en situasjon hvor man mener enkelte lyder er til sjenanse. Husordensreglene burde være utformet slik at konflikter i hovedsak kan unngås. Dagens ordlyd åpner bl.a. for sang- og musikkøvelser i tidsrommet kl. 06:00 - 23:00. Det er et nokså langt tidsrom. Man kan fort havne i en diskusjon hvor den ene mener seg forstyrret og den andre mener dette ikke stemmer. Det er også veldig lytt mellom leilighetene, og lyden bærer meget godt.

For å få litt klarere retningslinjer rundt dette, samt legge til rette for noe mer ro på kveldstid, søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, foreslår jeg derfor å ta inn en setning i husordensreglene som regulerer den muligheten i større grad. Dette i håp om å bevare et godt naboskap, og redusere mulige konflikter som kan oppstå.

Jeg har størsteparten av livet mitt bodd i blokkleilighet, og har meget god forståelse for at det vil forekomme lyder, være noe støy og generelt liv fra naboer. Dette syns jeg bare er hyggelig, og noe man må tåle når man bor på denne måten. Jeg mener likevel at det blir noe annet når enkelte aktiviteter frarøver andre mulighetene til å ha alminnelig fred i sin egen leilighet.

Til informasjon ser jeg at borettslaget Etterstad Øst har en slik regulering i deres husordensregler.

Utover dette er det så klart fint om alle viser hensyn ved å begrense støy, også i tidsrom som ikke er spesielt nevnt i husordensreglene punkt 2.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke forslaget. Det vil aldri være mulig å liste opp all uønsket adferd, og å legge inn flere detaljer vil skape et inntrykk av at alt som ikke uttrykkelig står i husordensreglene er lov. Det står fremdeles at leiligheten må brukes på en måte som ikke sjenerer andre.

Forslag til vedtak

Husordensreglenes punkt 2 endres som beskrevet, ved at det legges til «samt sang- og musikkøvelser».

Sak 7

Regler for dyrehold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Lufting av katt

Etter at styret vedtok fjerning av kattestiger i august i fjor kom det en rekke protester. Det ble derfor vedtatt å overlate dette til årets generalforsamling.

Gjeldende regler er blant annet det som står i "Erklæring om kattehold", første punkt: *"Når katter luftes utendørs, må de til enhver tid være under eiers oppsyn og kontroll."* (Undertegnet erklæring er å regne som en del av husordensreglene, og er en forutsetning for å kunne ha katt i borettslaget).

Vi har også tredje avsnitt i punkt 8 i husordensreglene (Bruk av balkongen), der det står: "*Antenner og annet utstyr kan ikke festes på utsiden av balkongen, heller ikke slik at de henger utenfor kanten."*

Styrets innstilling

Er at gjeldende regler beholdes som de er.

Forslag til vedtak 1

Gjeldende regler beholdes som de er.

Forslag til vedtak 2

1) Punkt 1 i erklæringen, om lufting under eiers oppsyn og kontroll går ut. 2) Punkt 8 i husordensreglene får en tilføyelse som lyder: "Kattestiger tillates etter regler om utforming som utarbeides av styret."

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal i år velges styreleder for 2 år, 2 styremedlemmer for 2 år og 4 varamedlemmer for 1 år. Vedlagt innkallingen ligger valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

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

- Terje Braathen

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

- Andreas Stokstad
- Hanne Bettum

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Helen Mittet
- Inge Skaland
- Karen Pinholt
- Valbona Elezi

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Terje Braathen

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

- Beate Villa

Sak 10

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 4 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Arnstein Østre
- Hanne Bettum

- Kari Helle Louise Waraas
- Øyvind Michelsen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Terje Braathen	Etterstadsletta 11 C
Nestleder	Sverre A Borgersrud Stokstad	Etterstadsletta 17 B
Styremedlem	Vidar Berget	Etterstadsletta 41 C
Styremedlem	Hanne Bettum	Etterstadsletta 35 B
Styremedlem	Beate Villa	Etterstadsletta 11 C
Varamedlem	Vebi Fejzulai	Etterstadsletta 100
Varamedlem	Helen Mittet	Etterstadsletta 37 B
Varamedlem	Lars Ravndal	Sørkedalsveien 21 B
Varamedlem	Inge Skaland	Etterstadsletta 19 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Terje Braathen	Etterstadsletta 11 C
Varadelegert	
Sverre A Borgersrud Stokstad	Etterstadsletta 17 B

Valgkomiteen

Arnstein Østre	Etterstadsletta 33 B
Øyvind Michelsen	Etterstadsletta 35 B
Beate Villa	Etterstadsletta 11 C
Kari Louise Helle Waraas	Etterstadsletta 25 A

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

Generelle opplysninger om Etterstad Nord Borettslag
Borettslaget består av 282 andelsleiligheter.
Etterstad Nord Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950200030, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
237 8

Første innflytting skjedde i 1949.

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

Etterstad Nord Borettslag har en ansatte.

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

Styrets arbeid

I utbyggingssaken på Etterstad Videregående er det stillstand. Forhandlingene om å kjøpe deler av vår tomt er stanset av Eiendoms- og byfornyelsesetaten. I oktober fikk vi innsyn i dokumenter der det fremgår at et "0+ alternativ utredes for Etterstad Videregående. Det vil si at skolen fortsetter med samme antall elever som i dag. Det har ennå ikke kommet informasjon om hvilket alternativ som er blitt valgt. Ingen nye dokumenter har kommet i Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten det siste halve året.

Etter at et større antall bysykler ble etterlatt slik at de hindret avfallstømming og adgang til kjeller og vaktmesters garasje har vi bedt selskapene som driver dette om geofencing for vår eiendom.

Stikkveiene ved Etterstadsletta 7-11 og 13-19 har fått ny asfalt.

De gamle inngangsdørene er nå skiftet ut fra og med nr. 7 til og med nr. 23.

Som nevnt i forrige "Styrets arbeid" sendte vi inn klage på Skatteetatens beregning av eiendomsskatt. Dette var bl.a. fordi ilagt eiendomsskatt avhenger av areal, og største 3-roms var i følge Skattetaten 79 kvm, mens minste 4-roms var 70 kvm. For å endre skattefastsetting krevde de enten nyere oppmåling fra takstmann eller plantegninger av nyere dato. Dette er klart uaktuelt, da det vil koste langt mer enn eiendomsskatten. Styret har derfor henvist beboere til å rette dette i sin skattemelding. På grunn av endringer i reglene for eiendomsskatt er det i 2024 bare to leiligheter som har fått beregnet eiendomsskatt. Felleskostnadene ble øket med 5% fra 1. mars.

En ny runde med felles utskifting av vinduer blir nå gjennomført. Vindus Entreprenøren ble valgt som leverandør

Vi har fremdeles et samarbeid med Etterstad Sør og Etterstad Vest, der de tre selskapenes vaktmestere har felles brøyteturnus, og bistår hverandre under fravær. Når det i regnskapet er ført opp flere hundre tusen i vikarlønn, er dette fordi en del arbeider - hovedsakelig maling - er betalt som lønn.

Det var i 2023 overtakelse i 25 leiligheter. Gjennomsnittlig salgssum var 5,5 millioner for 3-roms og 6,3 millioner for 4-roms.

I 2017 gikk borettslaget til anskaffelse av et brannvarslingsanlegg fra det som på den tiden het Get. Dette var en helt ny type brannvarslingsanlegg. Men det har vært flere problemer med anlegget, og det har også vist seg vanskelig å få Plan- og bygningsetaten til å akseptere brannkonsept basert på dette i forbindelse med utbygging av loft. Vi har derfor valgt å si opp avtalen med Futurehome og installere et tradisjonelt brannvarslingsanlegg. Det gamle anlegget hadde meget lave installasjonskostnader og faste månedlige betalinger, slik at vi i praksis har «leid» brannvarslingsanlegg. Det nye anlegget koster 4,5 millioner i installasjonsutgifter. For å finansiere dette har vi sett oss nødt til å sette opp felleskostnadene med 5% fra 1. september.

Vi gjør oppmerksom på at budsjettet i årsrapporten ble utarbeidet før dette ble vedtatt.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak salg av loft.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere personalkostnader og kostnaden på drift og vedlikehold.

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.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 500 000,-.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

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

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

Lån
Etterstad Nord Borettslag har lån i OBOS banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret har økt med 5,3% i 2024.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene
fra 01.03.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Borettslaget Etterstad Nord

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Etterstad Nord som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 14. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

BORETTSLAGET ETTERSTAD NORD
ORG.NR. 950 200 030, KUNDENR. 31

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 285 668**	**152 413**	**3 285 668**	**838 504**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		120 188	2 022 106	1 275 818	316 500
Tilbakeføring av avskrivning	14	157 770	201 925	250 000	200 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-105 600	0	0
Reduksjon langsiktig fordring	16	366 240	366 240	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-3 082 170	-3 744 436	-3 752 000	-811 000
Kapitalutvidelse ny andel		0	4 391 535	0	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	2 900	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-9 192	-1 514	0	0
Investering i aksjer/andeler		0	100	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-2 447 164**	**3 133 255**	**- 2 226 182**	**-294 500**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**838 504**	**3 285 668**	**1 059 486**	**544 004**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 069 692	4 554 749
Kortsiktig gjeld	-1 231 188	-1 269 081
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**838 504**	**3 285 668**

BORETTSLAGET ETTERSTAD NORD
ORG.NR. 950 200 030, KUNDENR. 31

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 537 832	12 392 555	12 806 000	13 188 000
Andre inntekter	3	1 326 302	1 816 747	830 000	380 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**13 864 134**	**14 209 302**	**13 636 000**	**13 568 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 573 203	-1 476 718	-900 000	-1 000 000
Styrehonorar	5	-250 000	-230 000	-250 000	-300 000
Avskrivninger	14	-157 770	-201 925	-250 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-16 000	-15 125	-14 000	-17 500
Forretningsførerhonorar		-282 100	-270 730	-277 000	-300 000
Konsulenthonorar	7	-70 094	-161 237	-100 000	-100 000
Kontingenter		-56 400	-56 400	0	0
Drift og vedlikehold	8	-3 943 595	-3 279 085	-3 500 000	-3 500 000
Forsikringer		-1 401 954	-1 255 527	-1 250 000	-1 550 000
Festeavgift		-293 478	-293 478	-295 000	-295 000
Kommunale avgifter	9	-2 720 836	-2 235 163	-2 669 000	-3 105 000
Energi/fyring		-876 157	-995 166	-800 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-743 786	-638 040	-816 000	-816 000
Andre driftskostnader	10	-1 157 823	-961 984	-850 000	-900 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-13 543 196**	**-12 070 578**	**-11 971 000**	**-12 883 500**
DRIFTSRESULTAT		**320 937**	**2 138 724**	**1 665 000**	**684 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	186 500	156 636	20 000	0
Finanskostnader	12	-387 249	-273 255	-409 182	-368 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-200 749**	**-116 619**	**-389 182**	**-368 000**
ÅRSRESULTAT		**120 188**	**2 022 106**	**1 275 818**	**316 500**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		120 188	2 022 106		

BORETTSLAGET ETTERSTAD NORD
ORG.NR. 950 200 030, KUNDENR. 31

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	31 978 061	31 978 061
Andre varige driftsmidler	14	205 094	362 863
Aksjer og andeler	15	13 780	13 780
Miljøbankkonto, øremerket		433 970	303 842
Langsiktige fordringer	16	280 679	646 919
SUM ANLEGGSMIDLER		**32 911 583**	**33 305 465**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		310 074	9 485
Forskuddsbetalte kostnader		22 214	106 816
Driftskonto OBOS-banken		820 573	1 513 068
Driftskonto OBOS-banken II		11 505	11 945
Skattetrekkskonto OBOS-banken		78 233	30 505
Sparekonto OBOS-banken		827 093	2 882 930
SUM OMLØPSMIDLER		**2 069 692**	**4 554 749**
SUM EIENDELER		**34 981 276**	**37 860 214**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 282 * 100		28 200	28 200
Opptjent egenkapital		26 213 418	26 093 230
SUM EGENKAPITAL		**26 241 618**	**26 121 430**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	6 208 405	9 290 575
Borettsinnskudd	18	876 800	876 800
Avsetning bomiljøtiltak	19	423 264	302 328
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 508 469**	**10 469 703**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		825 243	411 602
Skyldige offentlige avgifter	20	137 395	69 405
Påløpte renter		32 853	10 551
Påløpte avdrag		95 565	646 052
Annen kortsiktig gjeld	21	140 132	131 471
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 231 188**	**1 269 081**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**34 981 276**	**37 860 214**
Pantstillelse	22	16 873 900	54 873 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2024
Styret i Borettslaget Etterstad Nord

Terje Braathen /s/ Vidar Berget /s/ Hanne Bettum /s/

Beate Villa /s/ Sverre A Borgersrud Stokstad /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER	
Felleskostnader	11 463 756
Forretningslokale	698 826
Vinduer	366 240
Strøm elbil	230 100
Leietillegg for påbygg	106 899
Eiendomsskatt	51 636
Avregning elbil	-600
Leie tidl.år	-630
Andel av innkrevde felleskostnader (vinduer) som overføres langsiktig fordring	-366 240
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 549 987**
REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Garasjeleie	-6 800
Forretningslokale	-5 355
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 537 832**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER	
Strømmåler kjeller 2022	71 051
Feiing	1 500
Salg loft	1 240 000
Nettinnbetalinger	3 201
Nøkler	6 000
Utleie	4 550
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 326 302**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-577 295
Ordinær lønn, vikarer	-540 945
Overtid	-49 525
Påløpte feriepenger	-140 132
Arbeidsgiveravgift	-224 388
Pensjonskostnader innskudd	-13 216
AFP-pensjon	-20 286
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 046
Yrkesskadeforsikring	-2 935
Arbeidsklær	-3 435
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 573 203**

Det har vært sysselsatt 1 årsverk fast. I tillegg kommer maling av oppganger og vaskerier som er utbetalt som vikarlønn. 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 2022/2023, og er på kr 250 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 757, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 000.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 994
OPAK AS	-20 475
RF Consult AS	-26 625
SUM KONSULENTHONORAR	**-70 094**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 995 279
Drift/vedlikehold VVS	-426 106
Drift/vedlikehold elektro	-311 368
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-717 550
Drift/vedlikehold brannsikring	-251 490
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-178 191
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 360
Egenandel forsikring	-60 000
Kostnader dugnader	-2 251
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 943 595**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-51 693
Vann- og avløpsavgift	-1 707 883
Feieavgift	-383
Renovasjonsavgift	-960 877
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 720 836**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-228 379
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-39 494
Verktøy og redskaper	-4 761
Driftsmateriell	-169 538
Renhold ved firmaer	-424 345
Snørydding	-8 588
Andre fremmede tjenester	-75 070
Kontor- og datarekvisita	-5 993
Trykksaker	-6 913
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 757
Andre kontorkostnader	-1 717
Telefon, annet	-3 816
Porto	-540
Drivstoff biler, maskiner osv.	-56 623
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-76 946
Kontingenter	-14 600
Bank- og kortgebyr	-3 012
Velferdskostnader	-25 730
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 157 823**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 811
Renter av sparekonto i OBOS-banken	43 355
Kundeutbytte fra Gjensidige	137 170
Andre renteinntekter	164
SUM FINANSINNTEKTER	**186 500**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-231 585
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-36 227
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-15 089
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-104 348
SUM FINANSKOSTNADER	**-387 249**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1949	13 877 588
Oppskrevet 1972	3 212 973
Kostpris/Bokf.verdi 2006	14 887 500
SUM BYGNINGER	**31 978 061**

Gnr.237/bnr.8
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 102.
Tomten er festet av OBOS fra 01.04.1949.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Arbeidsmaskiner		
Tilgang 2014	161 502	
Avskrevet tidligere	-161 501	
		1
Kopieringsmaskin		
Tilgang 2015	22 500	
Avskrevet tidligere	-22 499	
		1
Søppelskuffe		
Tilgang 2016	17 500	
Avskrevet tidligere	-17 499	
		1
Traktor		
Kostpris	1 351 444	
Avskrevet tidligere	-1 351 443	
		1
Sykkelstativ		
Tilgang 2020	392 320	
Avskrevet tidligere	-235 392	
Avskrevet i år	-78 464	
		78 464
Innskudd garasje		
Tilgang 1991	14 270	
Tilgang 1999	14 000	

		28 270
Ladebokser elbil		
Tilgang 2022	105 600	
Avskrevet tidligere	-8 800	
Avskrevet i år	-35 200	
		61 600
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2019	317 500	
Avskrevet tidligere	-317 499	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2020	213 178	
Avskrevet tidligere	-132 318	
Avskrevet i år	-44 106	
		36 755
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**205 094**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-157 770**

NOTE: 15
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i Etterstad Kabel TV AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 282. Pålydende: kr 40. Balanseført verdi: kr 11 280.
Etter fondsemisjon i Etterstad Kabel TV AS eier borettslaget nå 2 820 aksjer.

Selskapet eier aksjer i Etterstadgarasjene AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført etter opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 25. Pålydende: kr 100. Balanseført verdi: kr 2 500

NOTE: 16
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Saldo pr 01.01.2023	646 919
Andel av innkrevde felleskostnader (2023) som overføres langsiktig fordring	-366 240
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**280 679**

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2003	-36 000 000	
Nedbetalt tidligere	34 054 032	
Nedbetalt i år	1 945 968	
		0
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2019	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 511 995	
Nedbetalt i år	416 514	
		-71 491
OBOS banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2015	-12 000 000	
Nedbetalt tidligere	5 625 430	
Nedbetalt i år	237 656	
		-6 136 914
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-6 208 405**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1949	-871 000
Endring 2006	-2 900
Endring 2022	-2 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-876 800**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-423 264
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-423 264**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-78 233
Skyldig arbeidsgiveravgift	-59 162
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-137 395**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-140 132
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-140 132**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	876 800
Pantelån	6 208 405
Påløpte avdrag	95 565
TOTALT	**7 180 770**

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

Bygninger	31 978 061
TOTALT	**31 978 061**

Annen informasjon om borettslaget

Styret
- Styret har styrerom i Etterstadsletta 11 C.
- Postadressen til borettslaget er: Etterstadsletta 19, 0660 Oslo
- Styret har også @-post: post@etterstadnord.no
- Se også borettslagets hjemmeside på: www.vibbo.no/etterstadnord

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid 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 Pål Isaksen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 970 87 697 eller vaktmester@etterstadnord.no.Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Renhold
Borettslaget har avtale med Trappevask Service AS om renhold av fellesarealene.

Parkering
Parkering er tillatt med parkeringstillatelse. Se Vibbo for mer informasjon.

Nøkler/skilt
Nøkler kan kjøpes hos vaktmester. Skilt til ringeklokke og postkasseskilt bestilles på post@etterstadnord.no

Vaskeri
Det er 5 fellesvaskerier i borettslaget. Nye andelseiere som mangler betalingskort, kan kjøpe det hos Jako, tlf. 22 80 62 00.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82337493. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

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. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Etterstad Nord Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2023/24	Nye inngangsdører i Etterstadsletta nr. 7 til nr. 23
2022/23	Asfaltering
2022/23	Maling av vaskeriene.
2021- 2022	Maling av alle oppganger
2020	Fornyelse av sikringsskap. Installasjon av OBOS Nøkkel i alle oppganger.
2018 - 2019	Nye vinduer i fellesarealer
2017	Nytt låsesystem
2016	Lamper i oppgang Nye lamper i oppgang med ledlys
2009	Nye dører kjeller og loft
2008	Nye dører i tavlerom.
2007	Nye postkasser.
2004 - 2005	Balkonger. Nye større balkonger med markiser og utelys.
2003	Malt vinduer og utspring
2001 - 2003	Calling, bad og rørgjennomføringer. Utskiftet callinganlegget
	Skiftet alle rørgjennomføringer.
	Rehabilitert badene.
1994 - 2000	Tak. Alle tak rehabilitert
1991	El-anleggSkiftet det elektriske anlegget
1987	Fasader / dører Rehabilitering av fasadene/inngangsdørene

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen innstiller Terje Braathen til Styreleder for to år
I tillegg til styreledervervet skal det så velges to styremedlemmer for to år,
Valgkomiteen foreslår som styremedlemmer gjenvalg av:
Hanne Bettum
Andreas Stokstad

Som varamedlemmer foreslås:
Helen Mittet
Inge Skaland
Valbona Elezi
Karen Pinholt

Som delegert til OBOS generalforsamling og vara innstilles:
Styreleder Terje Braathen og som vara Beate Villa

Neste års valgkomite for 2025:
Arnstein Østre
Øyvind Michelsen
Kari Helle Louise Waraas
Hanne Bettum

Kort info om kandidater som er på valg:

Terje P Braathen
Bodd i borettslaget siden 1949.
Ble valgt inn i Styret i 1990
Vært Styreleder siden 1992

Andreas Stokstad
50 år
Styremedlem siden 2010
Bodd i borettslaget siden 2008
Utdannet siviløkonom
Jobber med kredittforsikring

Hanne Bettum
Bodd i borettslaget siden 2013
Sittet i styret siden 2018
Ønsker å bidra til positivt bomiljø

Helen Mittet
Har bodd i borettslaget i 20 år
lang erfaring som styre- og varamedlem i Etterstad Nord

Inge Skaland
Bodd i borettslaget siden 2001
Daglig leder i Prolyd AS

Ønsker å bidra til å drive fremover det som gjør det fint og trygt å bo i Etterstad Nord borettslag.

Valbona Elezi
Født på Etterstad og bodd her siden
Ønsker å sitte i styret for å kunne yte mitt bidrag i det som er Oslos beste borettslag

Karen Pinholt
Bodd i borettslaget siden 2015
Lang erfaring med styrearbeid i forskjellige organisasjoner, men ikke borettslaget.
Utdannet statsviter og jobber som avdelingsleder med prosjekt- og porteføljestyring innen digitalisering.

Vennlig hilsen Valgkomiteen ved:

Øyvind Michelsen
Kari Louise Helle Waraas
Arnestein Østre
Beate Villa

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 28.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 31.05.24
Selskapsnummer: 31 **Selskapsnavn:** Etterstad Nord Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Christopher Morgenstierne er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Gro-Ellen Linnås og Øyvind Michelsen er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 300 000,-

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Endring av husordensregler

Husordensreglenes punkt 2 endres som beskrevet, ved at det legges til «samt sang- og musikkøvelser».

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 7 Regler for dyrehold

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Gjeldende regler beholdes som de er.
- ☐ 1) Punkt 1 i erklæringen, om lufting under eiers oppsyn og kontroll går ut. 2) Punkt 8 i husordensreglene får en tilføyelse som lyder: "Kattestiger tillates etter regler om utforming som utarbeides av styret."

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Terje Braathen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Andreas Stokstad
- ☐ Hanne Bettum

Varamedlem (kun 4 skal velges)

- ☐ Helen Mittet
- ☐ Inge Skaland
- ☐ Karen Pinholt
- ☐ Valbona Elezi

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- ☐ Terje Braathen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- ☐ Beate Villa

Sak 10 Valgkomité

Valgkomité (kun 4 skal velges)

- ☐ Arnstein Østre
- ☐ Hanne Bettum
- ☐ Kari Helle Louise Waraas
- ☐ Øyvind Michelsen

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/FILIPPA MYHRBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0774/24
Vår referanse: 3629404/25319232
Bestilling: C3 2024-11-19 (3) 101

Dato
19.11.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
408021	105	21.6.1952	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	237	8	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

8021/52 31/6 Stempel kr. 9.200.-

Festekontrakt.

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

.....Borettslaget Etterstad Nord A/L.....

en del av eiendommen .matr. nr. 1 Etterstadsletta.....

Denne har fått matr. nr. 7 Etterstadsletta 237/8.....

og er 44870,6.. m² stor. Målebrev, datert .23/1-1948....., tinglyst 16/3-1948.. er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være ...90..... år og regnes fra ..1/4-1949... Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. ..35358,-..... beregnet etter .3%..... pst. av grunnprisen kr. .8,-..... pr. m² tillagt utgifter til gateopparbeidelse m.v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

~~Sikkerhet skal kreves med en gang det må forutses bygging på tomten.~~

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 30/6-31/12 og første gang 31/12-1949

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som fines rimelig etter vanlig retenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven re-

Bl. 16. 4-50. 400. B. A.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/408021/105 Uthentet 2024-11-19 09:42

parterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.

Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet inen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.

Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

Tillegg til § 7 se vedheftede bilag.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/408021/105 Uthentet 2024-11-19 09:42

snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavigften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/408021/105
Uthentet 2024-11-19 09:42

§ 13.
Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnåes ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går i mot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Oslo den 29. mai 1952.

Som fester: For Oslo kommune

Borettslaget Etterstad Nord A/L.
Leif Lie Fjeldsgaard s/s
Jakob A. Larsen s/s

Jeg erklærer herved at underskriverne har undertegnet dokumentet i mitt nærvær og at de er over 21 år.

JARAND AAS
O.R.SAKFØRER
M. N. S.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/408021/105
Uthentet 2024-11-19 09:42

Tillegg til § 7.

"Etter"annen setning (3. linje) skytes inn:
"Denne bestemmelse gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass.
Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område forøvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område.""

Så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt,
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen (e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for ett år foruten retten til fremtidig festeavgift.

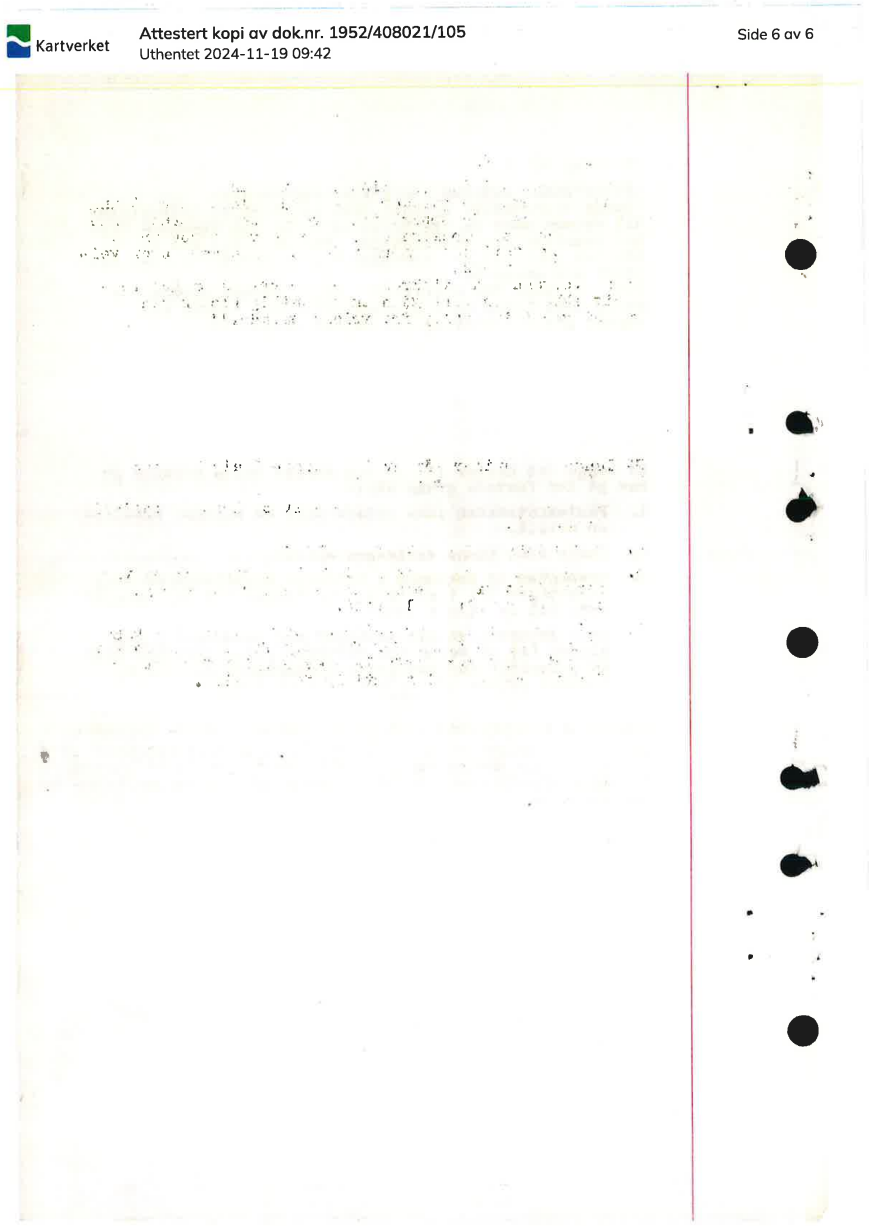
Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde sålenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

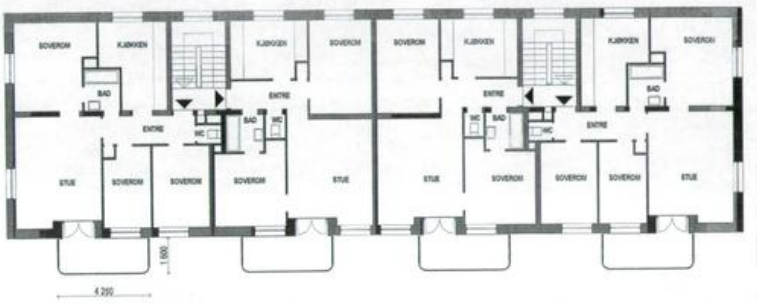
Oslo, den 29. mai 1952.

Borettslaget Etterstad Nord A/L.
Leif Lie Fjeldsgaard s/s
Jakob A. Larsen s/s

Jeg erklærer herved at underskriverne har undertegnet dokumentet i mitt nærvær og at de er over 21 år.

JARAND AAS
O.R.SAKFØRER
M. N. S.


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/408021/105
Uthentet 2024-11-19 09:42
Side 6 av 6



Rev. nr.	Gjelder:	Dato:

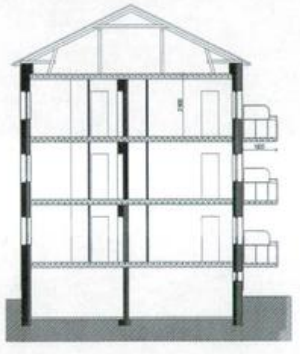
		TYPISK ETASJEPLAN	NY SITUASJON
		Dato: 07.04.05	Mål: 1 : 200
Sign. HN	Kontr. HN	Oppdrag nr. 04-14	Tegn. nr. A 111

ETTERSTADSLETTA 25 BRL ETTERSTAD NORD
Gnr. 237 Bnr. 008
Bygging av nye balkonger

Sivilarkitekt Henning Nielsen
Trondheimsveien 426 0953 Oslo
Tlf. 22 25 30 24
Mobil 936 33 304
E-POST: he-niels@online.no ORG. NR. 986 209 050



TYPISKSNITT
DAGENS SITUASJON



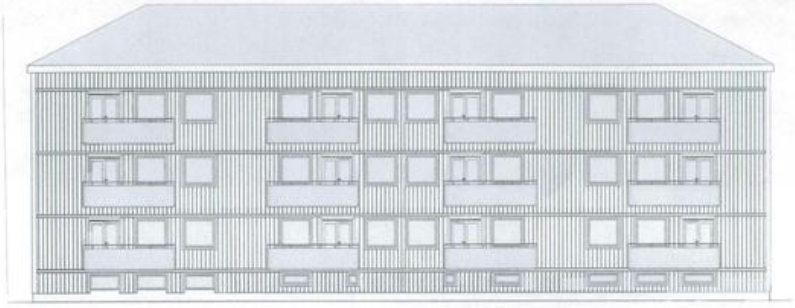
TYPISKSNITT
NY SITUASJON

Rev. nr.	Gjelder:	Dato:

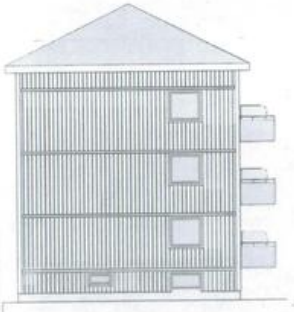
		TYPISK SNITT, DAGENS OG NY SITUASJON	
		Dato: 07.04.05	Mål: 1 : 200
Sign. HN	Kontr. HN	Oppdrag nr. 04-14	Tegn. nr. A 130

ETTERSTADSLETTA 25 BRL ETTERSTAD NORD
Gnr. 237 Bnr. 008
Bygging av nye balkonger

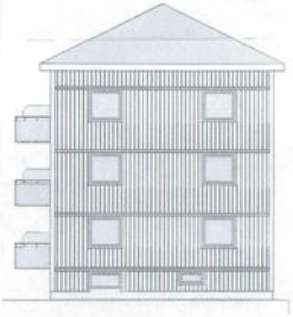
Sivilarkitekt Henning Nielsen
Trondheimsveien 426 0953 Oslo
Tlf. 22 25 30 24
Mobil 936 33 304
E-POST: he-niels@online.no ORG. NR. 986 209 050



FASADE SØR



FASADE VEST



FASADE ØST

Rev. nr.	Gjelder:	Dato:

FASADER NY SITUASJON

		Dato: 07.04.05	Mål: 1 : 200
Sign. HN	Kontr. HN	Oppdrag nr. 04-14	Tegn. nr. A 121

ETTERSTADSLETTA 25 BRL ETTERSTAD NORD
Gnr. 237 Bnr. 008
Bygging av nye balkonger

Sivilarkitekt Henning Nielsen
Trondheimsveien 426 0953 Oslo
Tlf. 22 25 30 24
Mobil 936 33 304
E-POST: he-niels@online.no ORG. NR. 986 209 050

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Sivilarkitekt Henning Nielsen MNAL
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 21 FEB. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200504601-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell-Arth. Andersen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ETTERSTADSLETTA 25	Eiendom:	237/8/0/0
Tiltakshaver:	Etterstad Nord Borettslag v/ V. Berget	Adresse:	Etterstadsletta 25, 0660 OSLO
Søker:	Sivilarkitekt Henning Nielsen MNAL	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - ETTERSTADSLETTA 25

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Kjell-Arth. Andersen
saksbehandler

Kopi til: Etterstad Nord Borettslag v/ V. Berget, Etterstadsletta 25, 0660, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Etterstadsletta
23-25-27
Blokk IX · X · XI
J. nr. 1214/1946
våningshus
3 blokker

A N M E L D E L S E.
2 bl. skriv.
15. bl. tegn.

, S.D. B 1214/46. 1

Duplikat sendt brannvesenet.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus (3 blokker)

på matr.nr. Etterstad Kvartal IX-X-XI.

Innlevert 15.7.46. Attestert 3/12-51

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen 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 16. juli 1946

OPPMÅLINGSSJEFEN

Einar Norling

K/BT.

Ad. Etterstad kvartal IX - X - XI.
Byningssjefens eksp. 16/7-46.

Sendes herr reguleringssjefen.

De anmeldte bygg ligger på eiendommen gr.nr. 136 br.nr. 1 som eies av Oslo kommune. Når reguleringen av området er stadfestet og den endelige oppdeling av arealet er fastsatt, må det avholdes forrettning for eventuell utskillelse av de forskjellige kvartaler. Tegning av veiene og høyder må ekvireres

Oslo oppmålingsvesen, den 16/7-46.

Ragna Lund

Mag chefen fr vr

mott. 19. JUL. 1946

2

GL/NP.

Etterstad kvartal IX - x - XI.

Våningshus (3 blokk)

Oppm.sj. eksp. av 18/7-46.

Sendes herr vannverkssjefen.

Reguleringsplanen for Etterstad ble vedtatt av reguleringsrådet ved første gangs behandling 25/8-46, og ligger for tiden ute til offentlig ettersyn.

Reguleringe- og byggelinjer for den vedtatte plan er tegnet inn på situasjonsplanen bl. 3 med blått.

Byggehöyden for kvartalene IX - X - XI er regulert til 3 etasjer.

Oslo reguleringsvesen den 24. juli 1946.

A. Ramstad
fung.

Ad: Etterstad kvartal IX - X - XI.

J.nr. 1214/46. EN/"A.

Sendes Oslo helseråd til uttalelse.

O s l o, den 30. juli 1946.

Sivert Nielsen

SB/MH.

Ad: Etterstad, kvartal IX - X - XI.

Sendes herr bygningssjefen.

Meldinga anbefales etter bygningslovens bestemmelser [redacted] og forskrifter. Gjeldende regler for innredning av bad og w.c.-rom må følges, se vedlagte meddelelse.

"Fritidsrom" anbefales ikke etter foreliggende plan.

Gjeldende regler for nedkastsjakter og for ventilasjon må følges. Baderom må ha stengbare ventiler. Rom med lysflate mere enn 1/8 må ha dobbelte vinduer. Balkongdører må gjöres dobbelte.

Regler for innredning av vaskerier må følges. Hver leieboer må ha adgang til 14-daglig vask. Loftsplan kan ikke ses innsendt.

Matskapene må ventileres til fri luft.

Oslo helseråd, den 8. august 1946.

Etter fullmakt.

Bygn. sjefens kontor 8 AUG. 1946

Sigurd Bay

BP/18 Brannbyrets Bet.

3

Jf. 4. 42 innstilling.

Oslo 17/8 46

Harald Hildahagen

Ad Etterstad, kv. IX,X og XI

J. nr. 1214/46 Chr/NP.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Anmeldelsen gjelder oppförelse av våningshus- 3 blokker.

Området er regulert for boligbebyggelse, men reguleringsplanen er ikke endelig vedtatt. En viser til reguleringsvesenets påtegning.

Helserådets anbefaler anmeldelsen, dog anbefales ikke "Fritidsrom" etter foreliggende plan.

Brannvesenet anbefaler anmeldelsen på visse betingelser, bl.a. på betingelse av at skurene mellom blokkene (törkeplasser) utföres av ildfaste eller ildsikre materialer.

Innstillingen er avgitt i henhold til dette.

Anmeldelsen har ikke vært forelagt vann-og kloakkvesenet, jfr. blad 1 på sak J. nr. 1210/46.

Det trenges unntak fra:

A § 66,1 for avvikelse fra byggelinjene
B § 67,1 for inngangspartienes baldakiner, hvis fremspring er over 0,8 m.
C § 89,2 for manglende uhindret adgang til 2 trapper.

Unntak kan formentlig meddeles i.h.t. den endrete vedtekt § 89,4.

Videre bemerkes:

1. Loftplaner mangler og må innsendes.
2. Etasjeplaner av kv. IX (bl. 5 og 6) og vestfasade (bl. 16) er ikke i samsvar med hinannen.
3. Fasadetegningene viser skur mellom blokk X og XI, planene viser intet skur her. Herfor må redegjöres. § a. Opdelingsforslag må sendes inn.
4. Kartforretning må avholdes og målebrev tingleses. Påvisning av retning og höyder må rekvireres ved oppmålingsvesenet.
5. Gateopparbeidelsesspöramålet må ordnes ved henvendelse til den tekniske rådmann.
6. Fasadene må godkjennes. Naturskuns sokkel og förerramminger
7. Fundamenteringsforslag må innsendes.og godkjennes.
8. Plan som viser tilfluktsrommenes innredning (sluser, nödutg.m.v.) må innsendes.til godkjennelse.
9. Det må redegjöres for konstruksjoner og de nödvendige statiske beregninger innsendes.
10. Kloakken i sine hovedtrekk og kjellergulvets beliggenhet må godkjennes av vann-og kloakkvesenet. De nödvendige tegninger herfor må innsendes snarest.
11. Det må redegjöres for materiale i innvendige vegger.
12. Det må redegjöres for utförelse av skilleveggar mellom leilighetene.
13. Söppelanordningen må tilleggsanmeldes.
14. Innhegning og forhagenes behandling må tilleggsanmeldes.
15. Rörleggerarbeidet må anmeldes særskilt til vann-og kloakkvesenet.
16. Bygningslovens § 93 må befölges.
" - § 95,3 må befölges for hovedinngangsdörenes bredde.
17. Utvendige kjellernedganger må gis avlöp for overvann.

4

18. Balkonger må gis avløp som føres til kloakk.
19. Foreskrevne kopier på transparent lerret må innsendes når anmeldelsen er godkjent.
20. Ansvarserklæring for betongarbeidene og for mur-puss-og innredningsarbeidene må innsendes.
21. Ansvarserklæring må sendes inn.

Godkjennelse kan ikke meddeles før:

a. De under A - C nevnte unntak er ervervet
b. De under punktene 1 - 15 nevnte forhold er i orden.

Oslo den 21. august 1946.

For og på vegne av

Ad. Etterstad , kv. IX, X og XI.

J.nr. 1214/1946. EN/R".

Sendes herr reguleringssjefen til forelegg for reguleringsrådet i anledning unntak fra §66 1 for avvikelse fra byggelinjen.

Oslo, bygningssjefens kontor, den 23. august 1946.

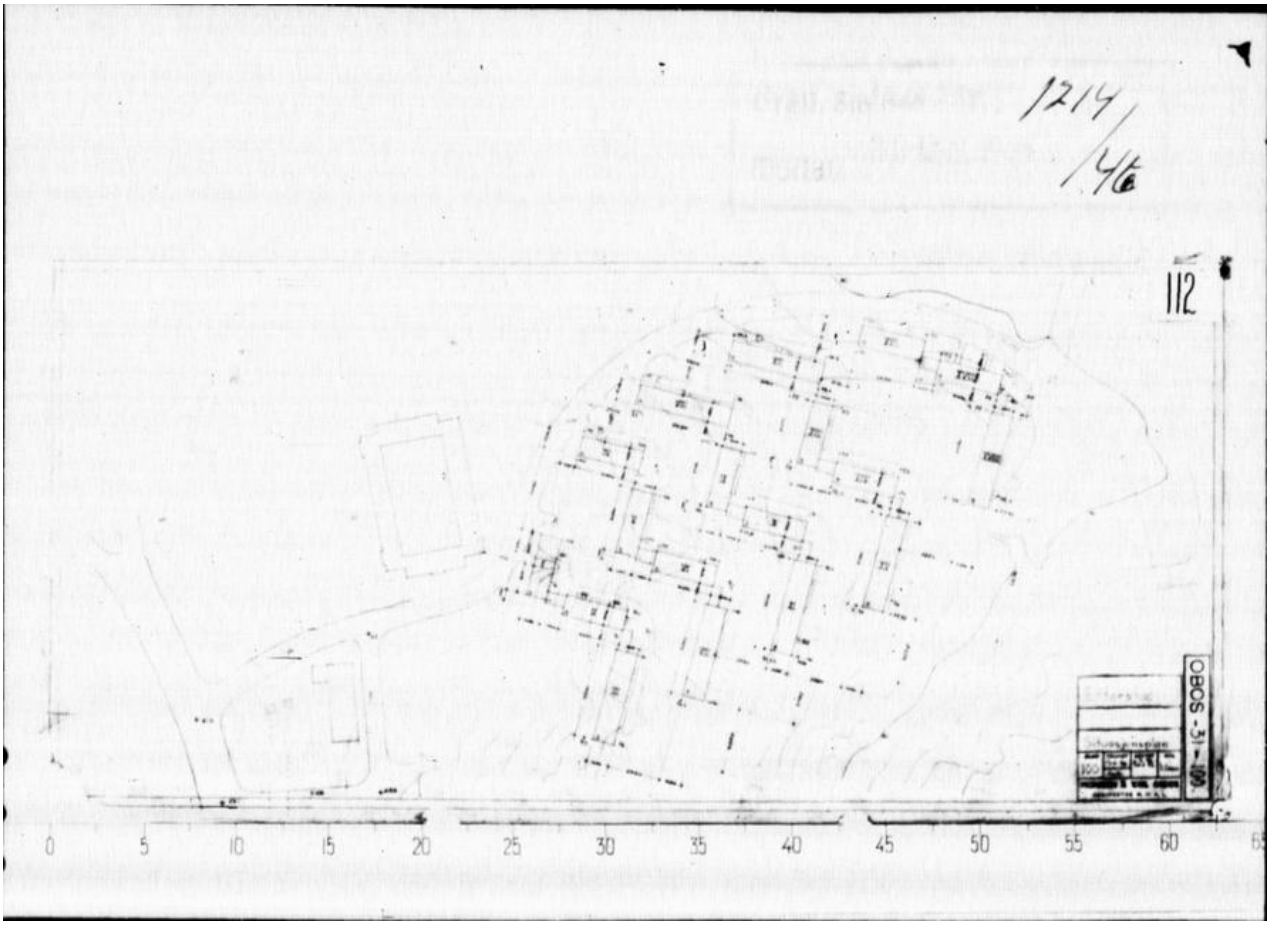
Regningen for [illegible] mott 24 AUG 1946

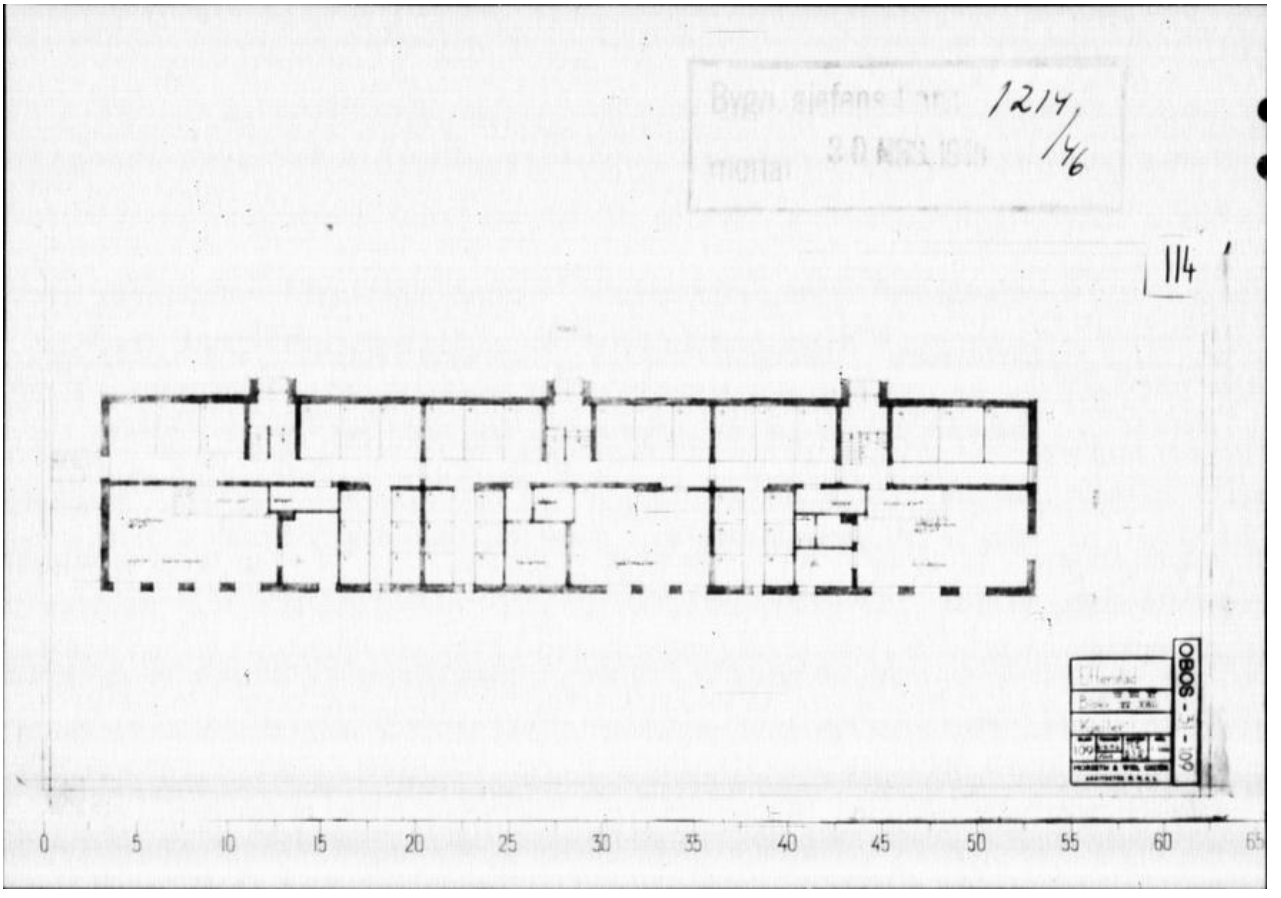
FOR BYGNINGSCHEFEN
[illegible]

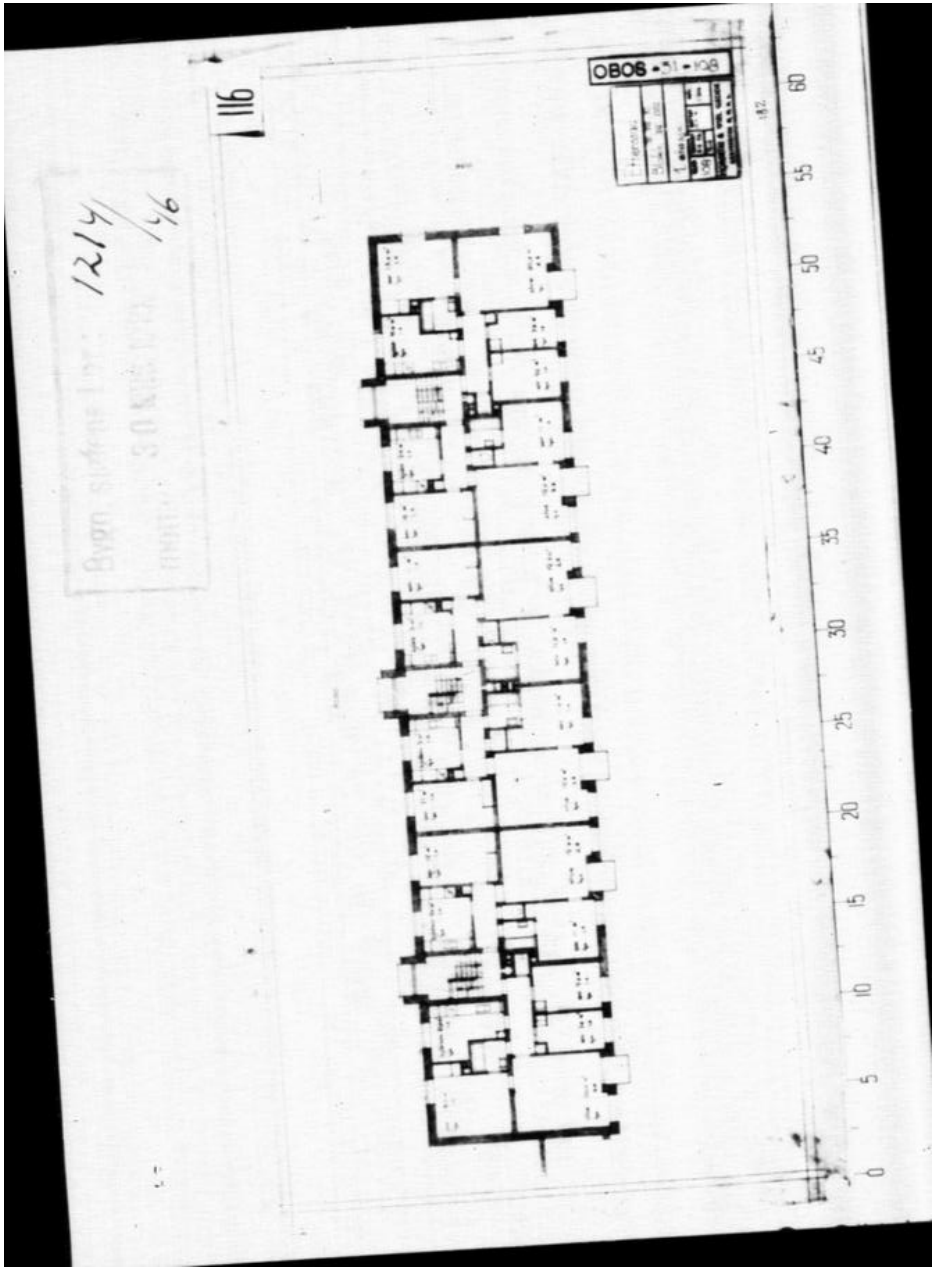
AR/NR.
Etterstad kv. IX, X og XI.
Bygn.sj. eksp. av 23/8-46.

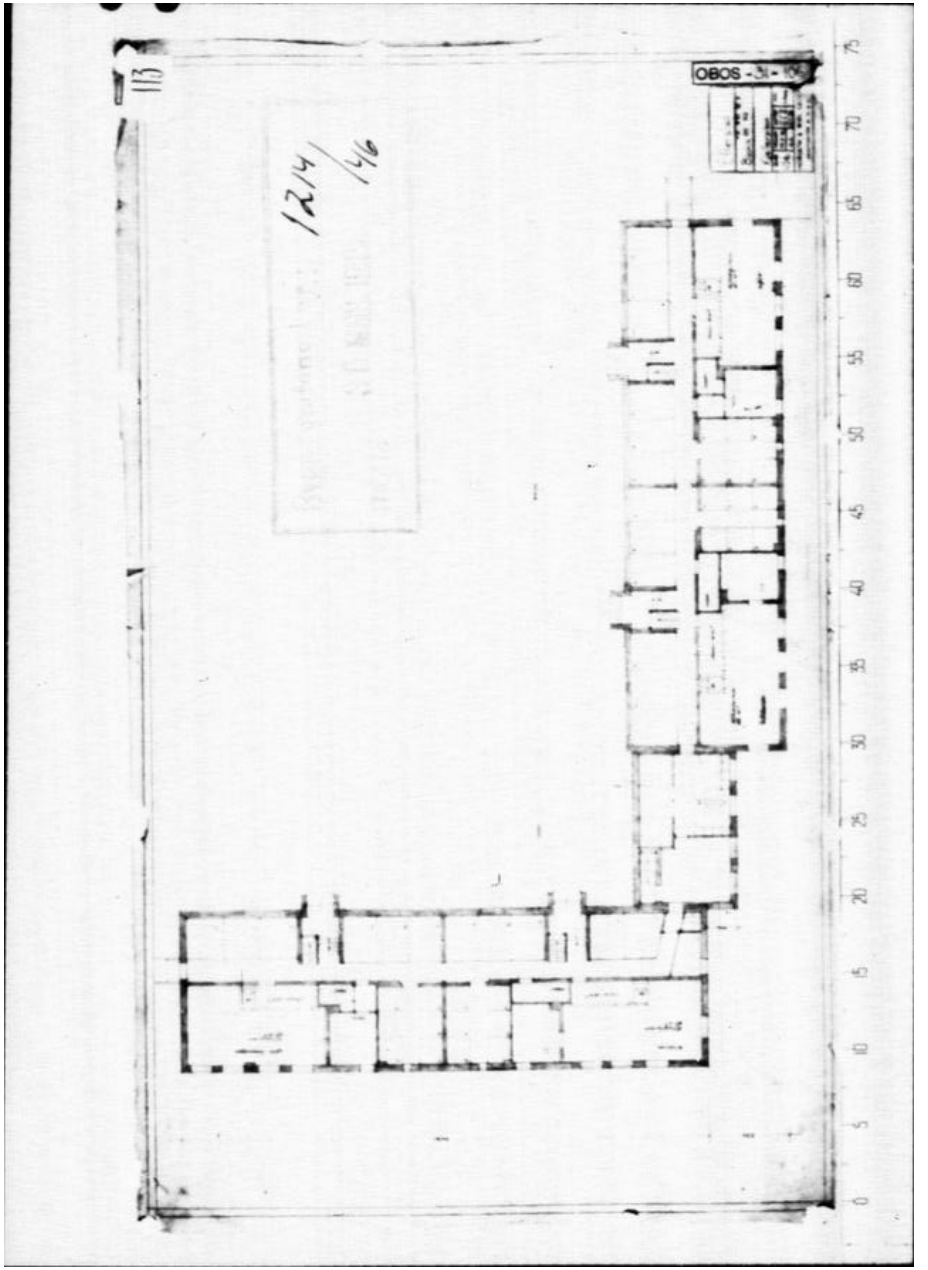
Legges fram for reguleringsrådet med følgende innstilling:
Dispensasjon fra § 66 1 anbefales.

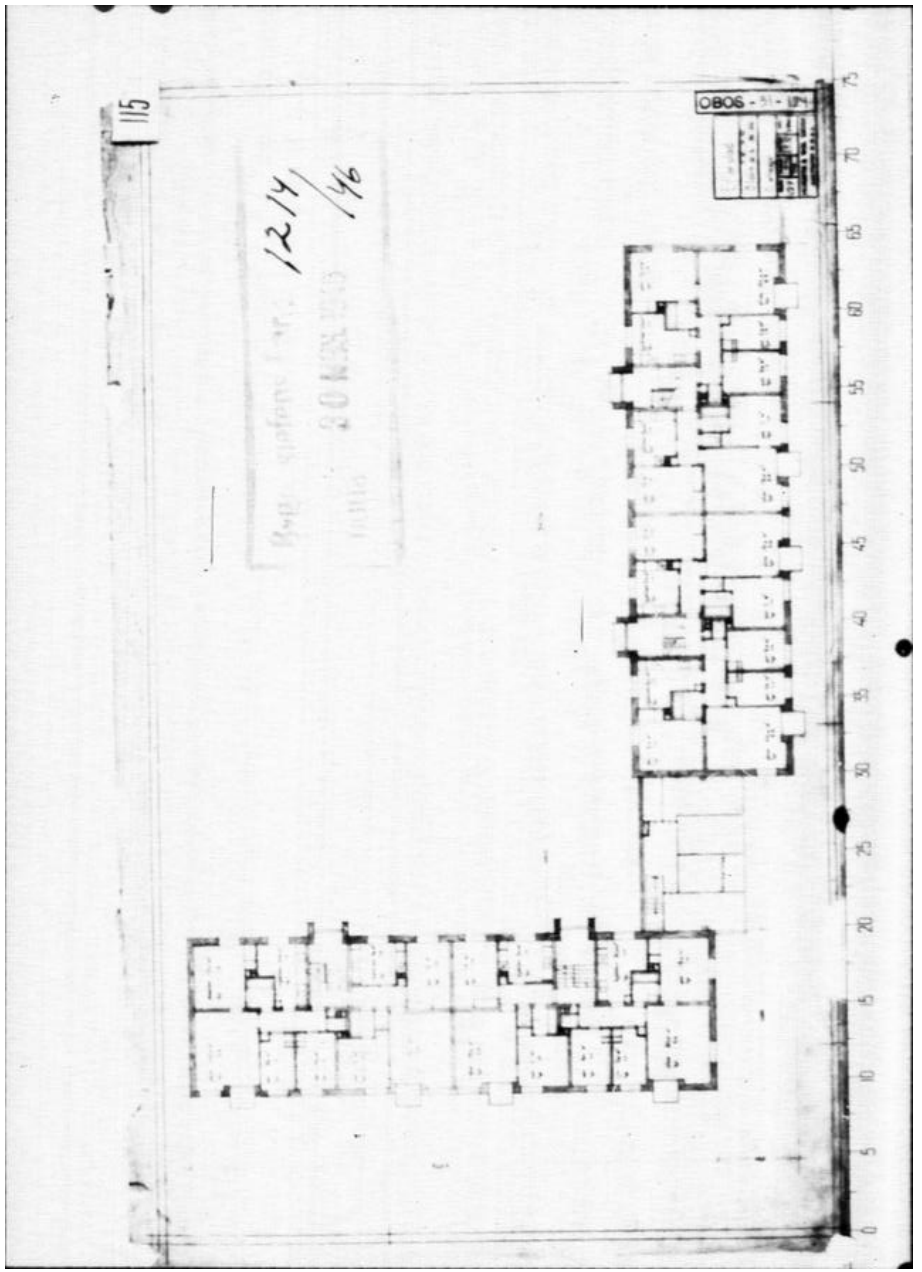
Oslo reguleringsvesen den 26. august 1946.

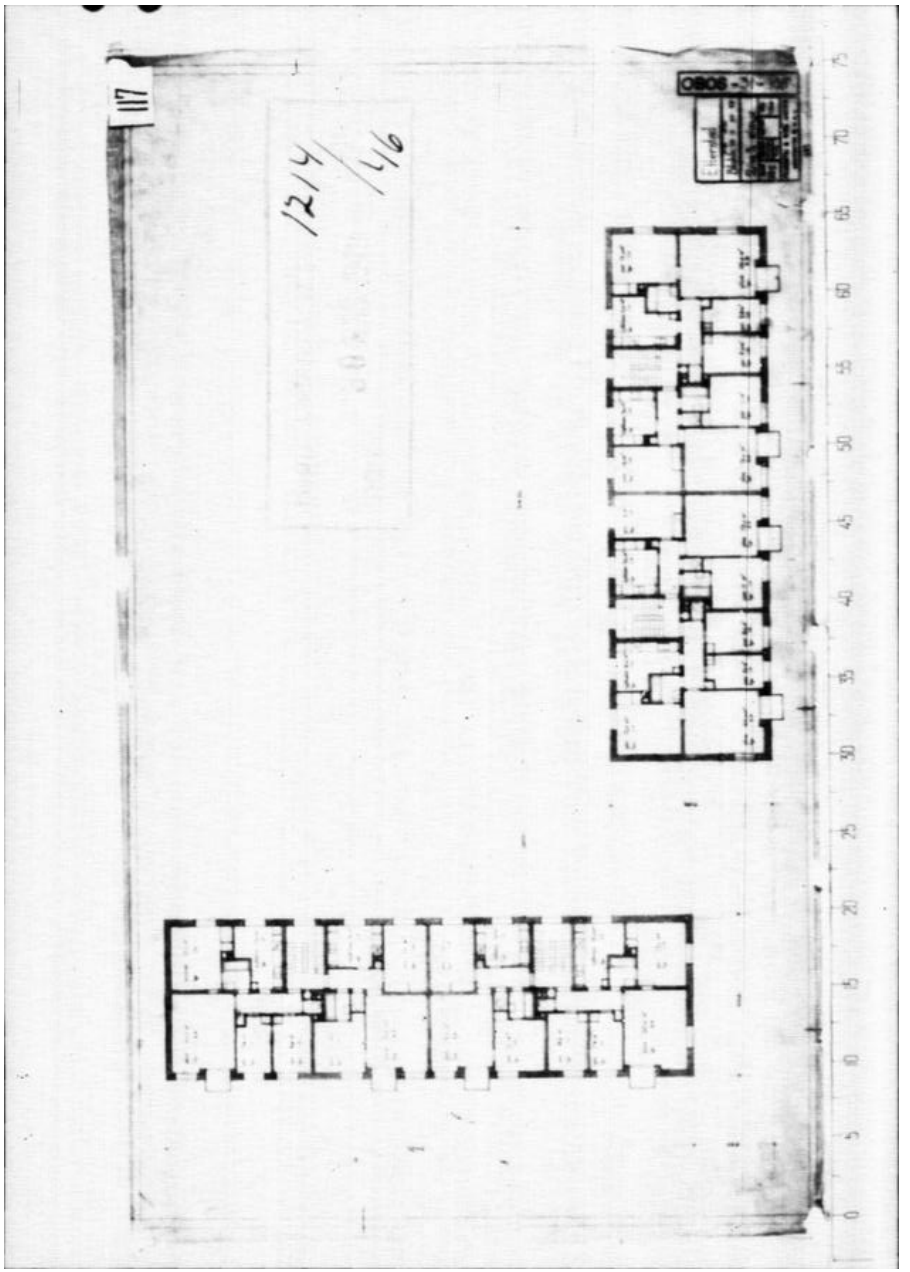

1214/46
112
OBOS - 31 - 69
0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 60

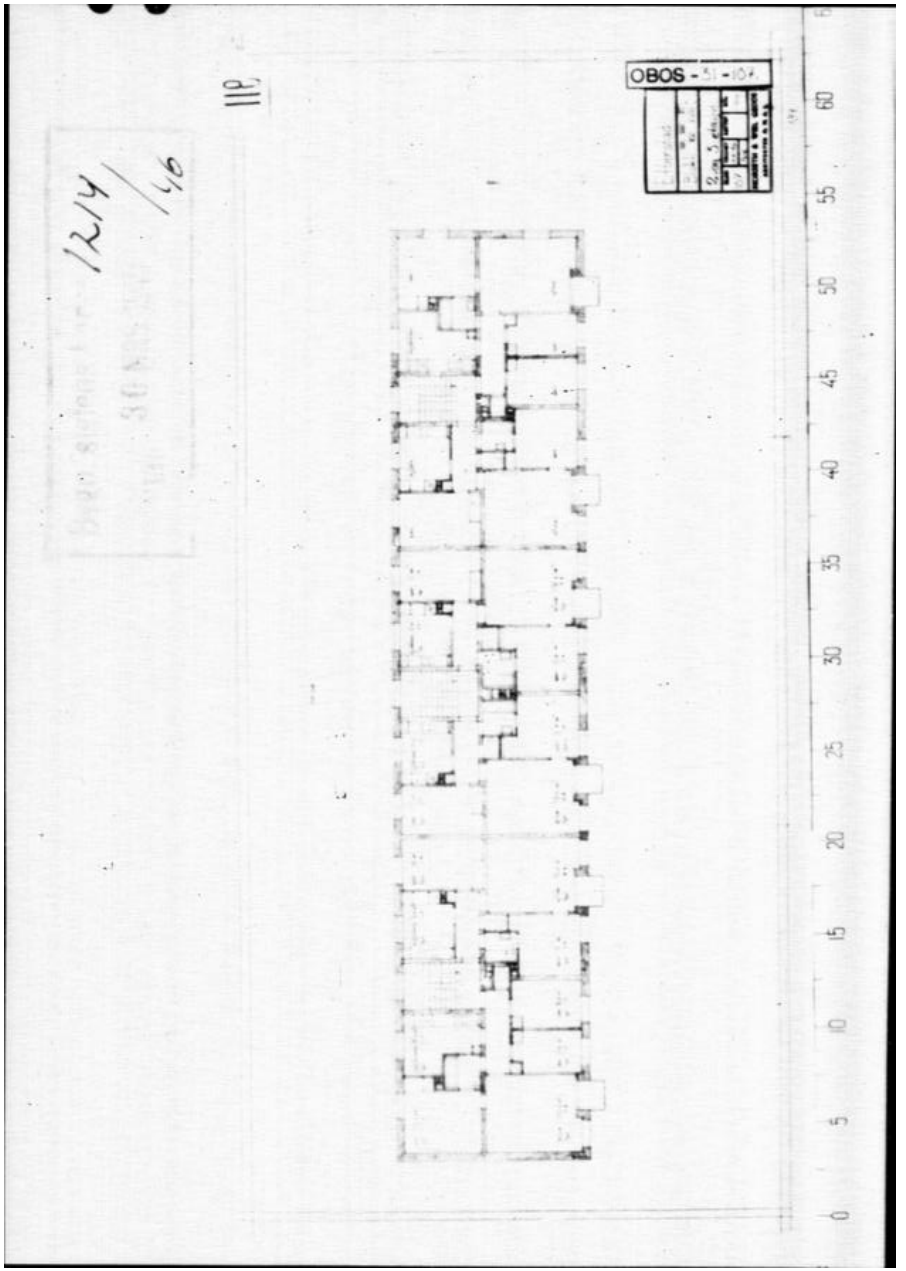

1214/46
114
OBOS - 31 - 69
0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 60

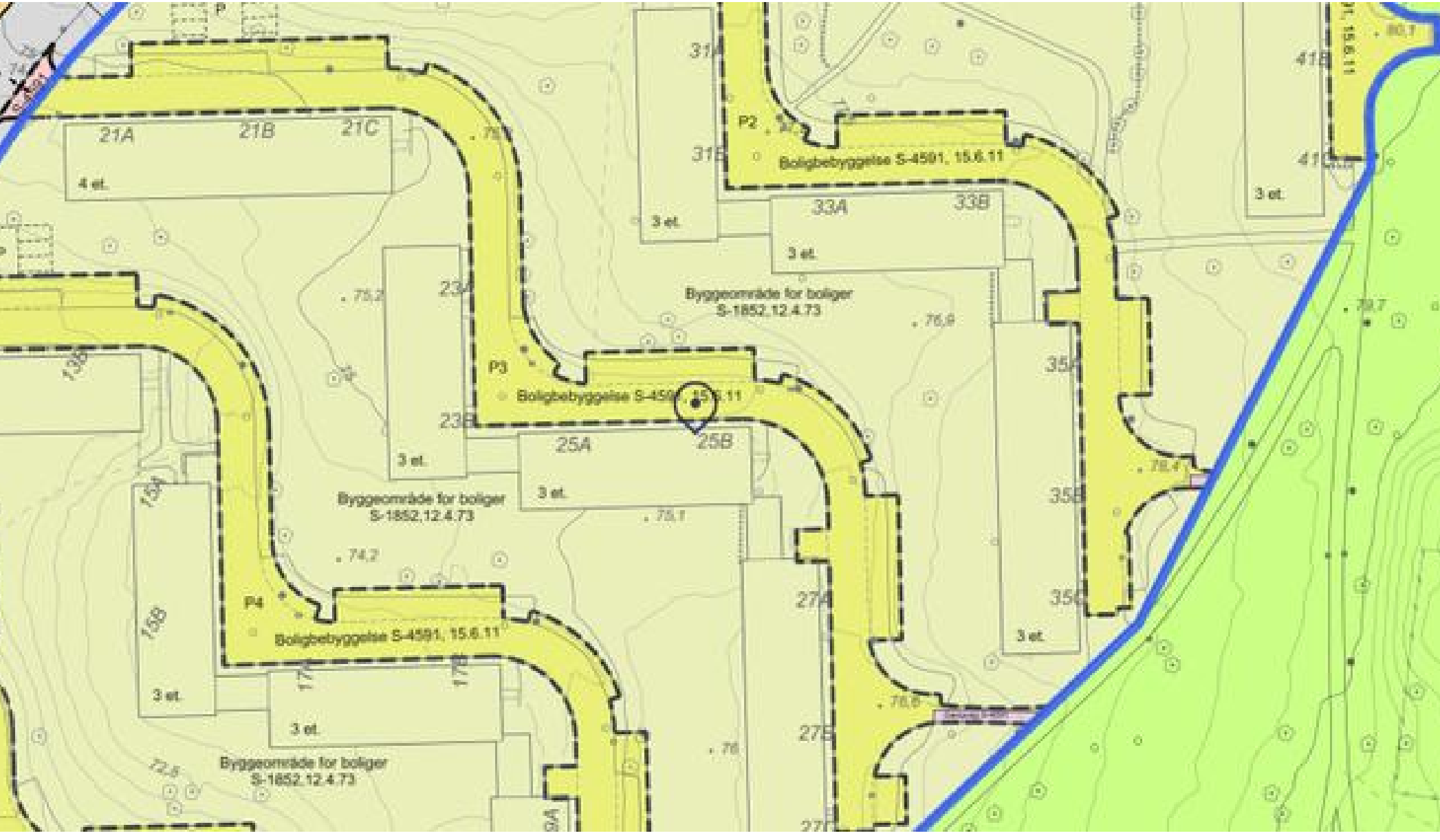

116
1214/16
OBOS
0
5
10
15
20
25
30
35
40
45
50
55
60


113
1214/16
OBOS
0
5
10
15
20
25
30
35
40
45
50
55
60
65
70
75


115
12/4/46
OBOS


117
12/4/46
OBOS


OBOS
0
5
10
15
20
25
30
35
40
45
50
55
60


21A
21B
21C
4 et.
P2
Boligbebyggelse S-4591, 15.6.11
31A
31B
3 et.
33A
33B
3 et.
41B
41C
3 et.
Byggeområde for boliger
S-1852.12.4.73
23A
23B
3 et.
P3
Boligbebyggelse S-4591, 15.6.11
25A
25B
3 et.
35A
35B
35C
3 et.
27A
27B
15B
3 et.
P4
Boligbebyggelse S-4591, 15.6.11
3 et.
Byggeområde for boliger
S-1852.12.4.73
75,2
74,2
75,1
76,8
78,4
78,7
76,6
76
72,5

Etterstadsletta 25B

Nabolaget Etterstad - vurdert av 208 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Nyskolen i Oslo (1-10 kl.)	112 elever, 12 klasser	11 min 0.9 km
Brynseng skole (1-7 kl.)	358 elever, 14 klasser	12 min 0.9 km
Vålerenga skole (1-7 kl.)	496 elever, 22 klasser	14 min 1.1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	384 elever, 26 klasser	15 min 1.1 km
Jordal skole (8-10 kl.)	597 elever, 44 klasser	14 min 1.1 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	4 min 0.3 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	14 min 1 km

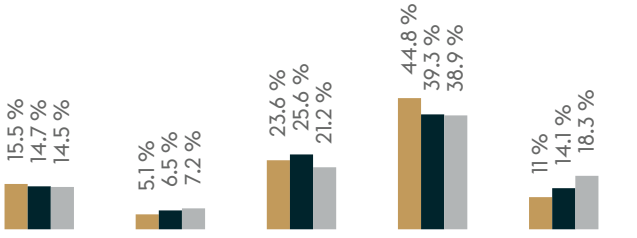
Offentlig transport

Helsfyr	Linje 37	4 min 0.3 km
Helsfyr	Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Bryn stasjon	Linje L1	18 min 1.4 km
Lakkegata skole	Linje 17	8 min 2.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.4 km

Barnehager

Etterstad barnehage (1-5 år)	124 barn	5 min 0.4 km
Etterstadjordet barnehage (1-5...	129 barn	7 min 0.5 km
Dumpa Kanvas-musikkbarnehage (...	68 barn	9 min 0.7 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Buss
- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Nygård terrasse ballpl./skøyte...	10 min
Brynseng skole	12 min
Mudo Gym Etterstad	8 min
Toppform Treningssenter	9 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, 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 boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0774/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Etterstadsletta 25B 0660 OSLO

Betegnelse: Gnr 237, bnr 8 i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no