

Etterstadsletta 47



Velkommen til

Etterstadsletta 47



Salgsoppgaven produsert 1. april 2025

Utsiktsleilighet på Etterstad

Lys, moderne og rålekker 3-roms hjørneleilighet pusset opp i 2023 -
Solrik balkong med spektakulær utsikt - Må oppleves!

Prisantydning	6 500 000,-
Fellesgjeld	270 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	6 779 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 360,-
BRA-i	71 kvm
Totalt BRA	82 kvm
Soverom	2

Etasje	7
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1948
Megler	Kasper Hillås
Telefon	926 64 292
E-post	k.hillaas@nordvikbolig.no




THE TRAVEL BOOK
ANDY WARHOL
ORDNUNG



Kort fortalt

- En rålekker, delikat og moderne 3-roms hjørneleilighet med solrik balkong og utsikt. Leiligheten ligger i et tilbaketrukket og idyllisk område på Etterstad i rolige omgivelser.

- Leiligheten ble pusset opp i 2023 med nytt kjøkken, overflater og oppgradert el-anlegg.

- Sydvestvendt, innglasset balkong på ca. 6 kvm, med spektakulær utsikt
- Varmtvann, fyring, internett og TV inkl. i felleskostnader
- Høyt, usjenert og luftig i 7. etasje - ingen innsyn
- Påkostet kjøkken med Silestone benkeplate og hvitevarer fra AEG
- Avrettet gulv, lagt trinnlydsmatter og en-stavs parkett
- Helsparket og nymalte vegger i en stilig fargepalett
- Store vindusflater med godt lysinnslipp
- Takhøyde på 2,6 m
- Lofts- og kjellerbod
- Heis
- Borettslag med god vedlikeholdshistorikk

Arealer og innhold

BRA-i:	71 kvm
BRA-e:	5 kvm
BRA-b:	6 kvm
Totalt BRA:	82 kvm
TBA:	6 kvm

Etterstadsletta 47, 0660 OSLO

7. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme






THE TRAVEL BOOK
ANDY WARHOL
ORDNUNG


ANDY WARHOL
OPENING


CAFÉ paulista


BOCUSE
VINOSIA
CAFÉ PAULISTA

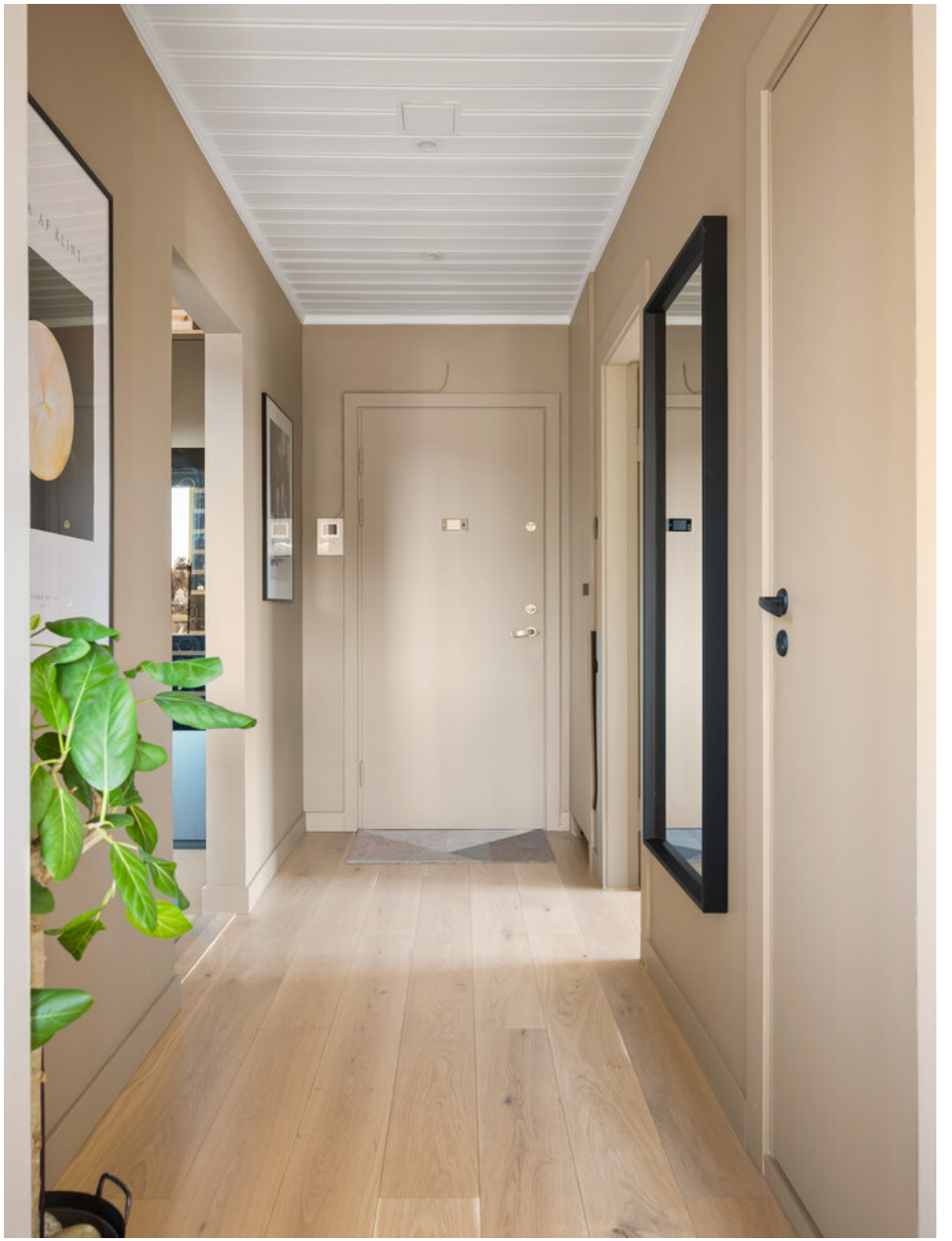



GUSTAV KLIMT
MATISSE






EGON
SCHIELE



Informasjon

Etterstadsletta 47

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0469/24

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Etterstadsletta 47, 0660 OSLO
Gnr 237, bnr 16 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 77 i Etterstad Øst Borettslaget, org.nr. 950142510

Selgere
Martin Nordvold
Pernille Olestad Jensen

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)
270 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 770 000,- (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))
---
6 779 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 788 862,- (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
7

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 71 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 6 kvm
Totalt BRA: 82 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
7. etasje:
BRA-i: 71 kvm.
BRA-b: 6 kvm.
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 6 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i 7. etasje og inneholder entré, bad, to soverom, toalettrom, kjøkken og stue. I tillegg disponerer leiligheten to boder. En loftsbod med gulvflate på ca. 3,3 kvm. og en kjellerbod på ca. 1 kvm.

Standard

Entré:
Velkommen inn! I leiligheten møtes du av en gjennomført og praktisk gang som gir et umiddelbart god og riktig førsteinntrykk. Det er god plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy samt innebygd skap. Gangen har en sentral plassering og sikrer god flyt mellom rommene.

Kjøkken:
Moderne og stilsikkert kjøkken fra 2023 med et tidsriktig uttrykk. Kjøkkenet har stammer og høyskapfronter fra Ikea, øvrige fronter er i eikefinér, benkeplate i Silestone med underlimt vask og planlimt platetopp. Hvitevarer av toppmodeller fra AEGs blackline, og består av platetopp med nedtrekk, dampovn og kombiovn, samt Temptech vinskap med plass til 88 flasker. Oppvaskmaskin og kjøleskap er toppmodeller fra Ikea. Det er vegghengt hyllesystem fra Bolia i oljet eik over kjøkkenbenken. I forbindelse med oppussingen ble det gjennomført en oppgradering av el-anlegg med to nye kurser til kjøkken, lysskinne i tak, nye stikk på kjøkken, i stue, sov og i skap i gang. Det er godt med lagringsplass i skap og skuffer samt god plass til matlaging.

Stue:
Lys, luftig og innbydende stue med store vindusflater og herlig utsikt. I stuen er det plass til sofagruppe med tilhørende stuebord og tv-møblement. I tillegg er det fint plass til et stort spisebord. Rommet har en planløsning som gjør det enkelt å møblere, med flere naturlige innredningsalternativer. De store vindusflatene (i flere himmelretninger) og den gode takhøyden på 2,6 meter gir en åpen og luftig romfølelse. Leiligheten har vinduer på tre sider som sikrer optimalt og godt lys. Sola står opp med lys inn på soverommene, flytter seg deretter ut i stua og videre mot balkong. Du får derfor sol fra tidlig morgen til ca. 18 på sommeren. Videre har stuen har stilrene og gjennomførte overflater, og er i stor grad pusset opp i senere tid (2023). Selger har avrettet gulvet, lagt trinnlydsmatter og sammenhengende en-stavs parkett i gang, stue og begge soverom. Veggene ble sparket og malt, og er holdt i en stilig og tidsriktig fargepalett.

Fra stuen er utgangen til en usjenert, innglasset og solrik balkong på ca. 6 kvm. Balkongen er orientert mot sydvest. På balkongen er det god plass til sittegruppe og beplantning. Her har man fritt og åpent utsyn uten sjenerende innsyn.

Fantastisk utsikt fra balkongen - den må oppleves!

To lune soverom:
Leiligheten har to innbydende soverom av god størrelse. Stort hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord, kommoder og garderobeskap. Soverom 2 er i dag innredet og brukt som ekstra stue, men passer også svært godt som barnerom, hjemmekontor eller gjesterom. Her er det god plass til både seng, skrivebord og kommode/skap. Begge rommene har store vindusflater som sikrer godt innslipp av lys og luft. Høyt, fritt og usjenert beliggenhet i 7. etasje.

Bad:
Pent bad pusset opp i regi av borettslaget i 2009. Badet inneholder baderomsinnredning med benkeskap, veggskap med belysning- og speilfronter, høyskap, dusj i badekar og servant. Rommet har flislagte overflater, innfelte downlights, varmekabler i gulv og opplegg for vaskemaskin. Ifølge tidligere salgsoppgave ble det satt inn nytt badekar, regndusj med håndusj, ny servant og nytt speilskap i 2017.

Separat toalett:
Praktisk, separat toalett med adkomst fra gangen. Rommet har flislagte overflater og er innredet med servant og vegghengt toalett med innebygget sisterne.

Overflater:
Gulv: En-stavs parkett, mikrosement og flislagt på badet. Alle gulv utenom bad og toalett ble strippet til betongen for så å avrettet med flytsparkel utført av profesjonelle med pumpebil. Det ble lagt trinnlydsmatter og sammenhengende en-stavs parkett i gang, stue og begge soverom. Lagt mikrosement på kjøkkengulv. Alt ble utført i 2023.
Vegger: Glatte, malte vegger og fliser på badet. Selger har helsparklet gjesterom, gang og kjøkken, samt fjernet karmer fra gang og inn i stue og kjøkken, og sparklet overgangene (2023).
Himling: Himlinger med malt betong. Gang og hovedsoverom har senket tak i panel. Takhøyden i stuen ble målt til 2,61 meter.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Badet er rehabilitert i regi av borettslaget i 2009. Finnes sprekker i nederste flisrekke på vegg, noe som har blitt beskrevet av rørlegger som settefeil ved montering av flis. Hakk i gulvflis. Tidligere eier monterte nytt badekar og baderomsinnredning - faktura og beskrivelse fra Abad er fremvist. Enkelte skruehull etter tidligere inventar tettet med silikon i dusjsone.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Tidligere eier monterte nytt badekar og baderomsinnredning - faktura og beskrivelse fra Abad er fremvist.
Arbeid utført av: Abad.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Samtlige bad og toalett i borettslaget ble renovert samtidig med utskiftning og oppgradering av vann og avløpssystemet i 2009.
Arbeid utført av: I regi av borettslag.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja. Det fantes skjevhet. Vi har avrettet alle gulv bortsett i fra på toalettrom og baderom. Flytsparklet med pumpebil, slange trekt opp gjennom trappeløp. Utført av Rette Gulv AS.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Oppgradering av el-anlegg med to nye kurser til kjøkken, lysskinne i tak, nye stikk på kjøkken, i stue, sov og i skap i gang.
Arbeid utført av: Elektriker'n Kjell Sæterøy AS

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Nye balkonger i 2003. Utbedring av tak og fasadeplater i 2018. Utbedring av en takplate i 2022.
Arbeid utført av: I regi av borettslag

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?
Ja. Det foregår en pågående plansak på Sporveiens område, Etterstad Base. De ser på muligheten for nybygg og å legge lokk på deler av t-banestrekningen /verkstedsområdet.

21 Er det foretatt radonmåling?
Ja. Tidligere eier opplyser om dette i salgsoppgave fra 2022.

21.1 Radonmåling
År 2022
Verdi 9 Bq/m3

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
Ja. Ikke direkte. Har nylig vært diskutert oppgradering av bad.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte

Bygget:
- Boligblokk bygget i 1948.
- Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser.
- Etasjeskillere av betong.
- Yttervegger oppført med betong/murverk.
- Flat takkonstruksjon med antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l.

Leiligheten:
- Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2001.
- Lyd- og brannklassifisert entrédør.
- Balkongdør med 2-lags isolerglass, produsert i 2001.
- Vestvendt innglasset balkong av stål-og betongkonstruksjoner balkong på ca. 6 kvm.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra

bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer:
Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

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

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

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

- Overflater vegger og himling bad:
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist sprekker i fliser.
Det er forskjeller i lydressonansen ved banketest og stålkantdragning over flisene.
Det kan være at lydforskjellene kommer av slipp i limdekningen, flytsparkel e.l.
Dette har betydning for skjærspenninger i underlaget som kan føre til riss i fuger.
Det ble ikke avdekket noen svakheter ved flisene på befaringsdagen.

- Overflater baderomsgulv:
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Røropplegg til servant er ikke utført i henhold til gjeldende fagmessige krav. Det er observert manglende tetthet i omkringliggende konstruksjon, noe som kan medføre fare for fukt- og følgeskader.

- Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av klemring i hjelpesluk.

- Ventilasjon bad:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Avtrekk kjøkken:
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

- Overflater og konstruksjon toalettrom:
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Vannbåren varme:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

- Elektrisk anlegg:
Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkkenet medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

C - gul
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme.
Elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 740 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 360,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, kabel-tv og bredbånd fra Telia, felles byggforsikring, trappevask, kommunale avgifter, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Estimert økning av felleskosntader etter den avdragsfri perioden øker med 746,-.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 486 455,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 945 818,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

- Borettslaget består av 108 andelsleiligheter.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

- Boligselskapets hjemmeside:https://vibbo.no/46

Utbedring av tak og andre utsate bygningsdeler:
Utbedring av tak og andre utsate bygningsdeler for å unngå lekkasjer og fuktskader har høyeste prioritet mht hva boretslaget bruker sine midler til kommende år. Begrunnelse: Tøffere klimaforhold og mer nedbør har ført til større belastninger og risiko for lekkasjer og inntrengning av vann på våre bygg. En del reparasjoner er utført av tak, med godt resultat. Men det viser seg at behovet for yterligere reparasjoner, trolig også utskifting av takbelegg på et eller fere bygg er nødvendig i nær framtid.

Forslag til vedtak: Utbedring av tak og andre utsate bygningsdeler for å unngå lekkasjer og fuktskader har høyeste prioritet mht hva boretslaget bruker sine midler til kommende år.
Vedtatt.

Bygningsmessig vedlikehold:
Vedlikehold har vært høyt prioritert dette året. Først og fremst av takene, hvor det har vært utført omfattende arbeid fra taktekkerfirmaet Kaarud og vår faste rørleggerforbindelse 2Rørleggere. Sluk, nedløpsrør og ventiler er blitt byttet ut, skjøter og sprekker tettet og taket er stedvis oppgradert med sikte på å forebygge lekkasjer og andre mulige skader. Dette er nødvendig, ettersom det nå er 25 år siden siste gang takdekket ble skiftet ut og vi til tider har oppdaget fuktighet innvendig, primært på loftet. Vi har også hatt enkelte mindre lekkasjer i vårt felles rørsystem, som er blitt reparert uten omfattende skader på leiligheter og fellesrom. I løpet av våren vil en mer omfattende kartlegging bli gjennomført, både av tak og grunnforhold, med sikte på å vurdere ytterligere vedlikeholdstiltak. Med stadig tøffere klimaforhold og mer styrtregn, blir arbeidet for å forebygge vannskader stadig mer nødvendig.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2023:
- Utskifting av taksluk, rørgjennomføringer, ventiler og beslag av tak.

2023:
- Rens av luftekanaler i samtlige blokker, inkludert kanaler til bad, toalett og kjøkken i den enkelte leilighet.

2023:
- Anlagt brosteinskant ved uteplass mellom 50 og 52, samt innkjøp av fotballmål til bruk på utearealer.

2022:
- Utbedring og utskifting av takventiler i nr. 49. Ettersyn av takbelegg i samtlige blokker.

2022:
- Gjennomføring av utomhusprosjekt; med generell oppgradering og etablering av grøntarealer og asfalt, gangveier, søppelbrønner og parkeringsplasser/

2021:
- Tetting og utbedring av balkongtak
- Oppussing ytterdører/utvendig del av inngangsparti
- Oppstart og ferdiggjøring av utomhusprosjektet(inkludert nytt avfallsanlegg, 22 ladestasjoner for elbil og to utvendige boder for lastesykkel/el-sykkel.
- Oppussing og justering av henholdsvis vinduskarmer i oppganger og inngangsdører til de enkelte leiligheter.

2020
- Oppussing mellomdører i samtlige hovedinnganger.
- Oppstart tetting av balkongtak - i nr. 49.
- Opprusting av adkomstvei og parkeringsplasser nr.50-52

2018
- Utbedring av maskinpark i samtlige vaskerom.
- Utbedring av takbeslag og fasadeplater i nr. 47 og nr.52.

2017
- Installasjon av branndører til rømningsvei
- Installasjon av bergvarmeanlegg og termostatventiler på samtlige radiatorer

2016 Oppgradering av brannvarslingsanlegg i alle fellesarealene
2014 - 2015 Rehabilitering av heisene
2012 - 2012 Rehabilitering av inngangspartier
2011 - 2011 Brannvarslingsanlegg
2009 - 2009 VAV-rehabilitering
2003 Nye balkonger
2001 Nye vinduer og dører
2000 Oppussing av el-anlegget

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 270 000,- pr. 01.03.2025

Lånenummer: HUS601-11455665 7
Type: A
Restsaldo: 2.548.242,-
Restløpetid: 4 år 3 md.
Term pr år: 2
Avdragsfrihet til og med:
Type rente: Flyt
Rente: 4,64%

Lånenummer: OBOS03-98207997315
Type: A
Restsaldo: 26.513.223,-
Restløpetid: 15 år
Term pr år: 12
Avdragsfrihet til og med: 01.01.2029
Type rente: Flyt
Rente: 5,79%

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.

Lånenummer: HUS601-11455665 7
Restsaldo: 23.651,-
Kapitalkostnader: 526,-

Lånenummer: OBOS03-98207997315
Restsaldo: 245.991,-
Kapitalkostnader: 1.210,-
Avdragsfrihet til med og: 01.01.2029
Estimert endring etter avdragsfrihet: 746,-

Fellesformue

Kr 13 200,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års (2023) regnskap viste et overskudd på kroner 1 210 055,-. I inneværende år (2024) er det budsjettert med et overskudd på kroner 1 445 200,-.

Vedtekter og husordensregler

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

Dyrehold er i utgangspunktet forbudt.

Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 6599373

Tomt

Beskrivelse av tomt

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Kollektivtilbud:
Området har et svært godt kollektivtilbud med gangavstand til både buss, bane og tog. Det er kun noen få minutters gange til knutepunktet Helsfyr, hvor du finner t-bane, flybuss og bussforbindelser til hele Oslo. Her har du blant annet 37-bussen og 21-bussen med avganger gjennom hele døgnet. T-banen fra Helsfyr tar deg til sentrum på ca. 7 minutter (linje 1-4), eller du kan ta banen fra Brynseng T-bane som også ligger noen minutters gange unna. Ved Brynseng finner du også buss 23 og 24 (ring 3).

Servicetilbud og butikker:
Fra Etterstadsletta har du kort vei til servicetilbud som post, apotek, bakeri, kafeer og matbutikker (Rema 1000, Coop Prix, Kiwi), samt nærbutikk og grønnsaksbutikk som begge er søndagsåpne. Ønsker du større utvalg er det gangavstand til Bryn Senter med de fleste servicetilbud og fasiliteter. Kort vei også til Ensjø, som er et område i Oslo under sterk, positiv utvikling med flere nye leiligheter, butikker, spisesteder og kafeer. Nærområdet Vålerenga, Kampen og Gamlebyen byr på gode matopplevelser og et rikt kulturliv. For den som leter etter en ekte nabolagskafé med matservering og flott bakhage, kan Galgen på Vålerenga anbefales. Er kaffe, cocktails og live jazzmusikk mer din stil, kan du tusle litt lenger ned i Gamlebyen til Fuglen. Kardemommebollene til kafeen Farine og stemningen på Thorbjørn Egners plass på Kampen anbefales varmt. Det er også verdt å nevne nye Kroloftet nede ved Alnaelva, som tilbyr alt fra filmklubb til åpen sykveld, barselyoga eller sveisekurs. En spasertur unna finner du også populære Kampen barnebondegård, hvor små og store kan møte dyra på gården og lære om husdyr, gårdsliv og grønnsaker.

Skole/barnehage:
Flere barnehager og skoler for alle aldre ligger i umiddelbar nærhet. Brynseng Skole (1-7 klasse) som åpnet i 2017 er kun er noen hundre meter unna. Gangavstand til Etterstadjordet barnehage (0-6 år), Etterstad barnehage (1-6 år) og Valle Hovin idrettsbarnehage.

Rekreasjonsmuligheter:
Leiligheten har svært flotte omgivelser, med utsikt over parsellhagene, frukttrærne og Oslofjorden. Flotte tur- og rekreasjonsområder i nærheten, med Etterstadsletta like nedenfor. Parken byr på grønne sletter, store trær, sittegrupper, lekeplass med treningsutstyr og sandvolleyballbane. Her kan man dra på piknik, grille eller bare nyte noen time i sola. Vakre Vålerenga kirke og Kampen Park er også fine steder å møtes. Rusler du ned til Alnastien og Alnaelva finner du idylliske turstier gjennom urskogen langs elva. Her er det svært fine tur- og joggemuligheter, med videre turstier mot blant annet Østensjøvannet. Fra Etterstad er sentrum en hyggelig spasertur unna, fra Gamlebyen og Grønland med små butikker og et yrende

kaféliv, til Sørenga og Bjørvika med sine eksklusive forretninger, kunstgallerier og restauranter. Her finner du også den nye Operastranda.

Sport:
Det er gode treningsmuligheter i området, med gangavstand til blant annet nye idrettsanlegg ved Intility arena, Jordal Amfi ishockeyhall og Jordal idrettshall med kunstgressbane og skatepark. Nye Mudo Gym Etterstad ligger bare litt lenger ned på sletta, ca 600 meter unna. Andre alternativer i nærheten er SATS Kampen, Fresh Fitness på Ensjø og FX Fitness ved nye Intility arena. Liker du å klatre finner du Buldreverket på Brynseng noen minutters gange unna. Bydelen har også mange ballbinger. Ekebergsletta har store idrettsanlegg.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra 1947 for eiendommen. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, men angir ikke noe om eiendommens tilstand og sier lite om de offentligrettslige vilkårene, som kjøpere bør sette seg inn i etter behov. Ekspedisjonsdokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

Etterstadsletta 47-49-50-52 - Fasadeforandring - Ferdigattest - 1985
Etterstadsletta 47 - Rehab bad - Ferdigattest - 2009
Etterstadsletta 47 - Inngl balkonger - Ferdigattest - 2004

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Etterstad base - oppgradering og områdeutvikling (sporveien). Se link: https://www.sporveien.no/prosjekter-og-arbeid/etterstad-base-oppgraderes-og-utvikles/

Pågående plansak
Saksnr: 202005767
Saken gjelder: Etterstadsletta 48 med flere

Sporveien AS foreslår å omregulere Etterstadsletta 48 mfl. fra område for t-banedrift til mer kombinert bruk. Forslaget består i hovedsak av Sporveiens driftsbase med verksted, 270 nye boliger rundt og over driftsbasen, samt næringsbebyggelse på opp mot 70 meter. Det foreslås i tillegg nye torg, gang- og sykkelforbindelser, samt et hus for nabolagsfunksjoner. Deler av T-banesporene legges under lokk. Plan- og bygningsetaten (PBE) er i hovedsak positive til planforslagets sammensatte bruk, samt forslagets bymessige karakter med flere attraktive byrom. PBE kan derimot ikke anbefale følgende:
- Planforslaget ivaretar ikke kommuneplanens krav om felles planlegging
- Den samlede utnyttelsen i felt 4, 5 og 6 overskrider kommuneplanens føringer
- Høydene i planforslaget overskrider anbefalingene i Veiledende plan for offentlige rom for Bryn og er ikke i tråd med Høyhusstrategien

Saksnr: 201920328
Saken gjelder: Brynseng torgbygg og stasjonsområde

Brynseng stasjonsområde og torgbygg var tidligere en del av plansaken for oppgradering av Østensjøbanen mellom Etterstad og Hellerud (saksnr. 201708743) som startet opp i 2016. Planforslag for hele strekningen lå ute til offentlig ettersyn fra 29.04.2019 til 11.06.2019.
Etter offentlig ettersyn ble stasjonsområdet og torgbygget skilt ut som eget planforslag av hensyn til fremdrift for oppgradering av T-banespor og behov for videre bearbeiding av stasjons- og torgbyggprosjektet og koordinering med tilgrensende utviklingsprosjekter på Bryn. Den østre delen inngår i en egen reguleringsplan for Østensjøbanen mellom Brynseng og Hellerud (saksnummer 201708743), som ble vedtatt 17.06.2020. Brynseng stasjon med 4 spor til plattform er felles for Østensjøbanen/Furusetbanen og Lambertseterbanen og har over 12 000 av- og påstigende passasjerer pr. dag. Plattformer og atkomster er preget av mange års bruk og skal oppgraderes så vel teknisk som arkitektonisk, med vekt på universell utforming. Eksisterende midtplattform er svært smal og skal utvides fra 4,0 til 8,6 meters bredde for å betjene økt trafikk. Alle plattformer oppføres på nytt med bedre atkomster og løsninger for universell tilgjengelighet. Sporveien samarbeider med Eiendoms- og byfornyelsesetaten i Oslo kommune (EBY) om realiseringen av et torgbygg som skal fungere som en markør for kollektivknutepunktet Bryn/Brynseng og bidra til å knytte bussterminalen i Østensjøveien sammen med Tbanestasjonen. Funksjoner og fasader på torg- og gateplan skal bidra til aktivitet slik at knutepunktet på Brynseng blir et godt sted å ferdes og oppholde seg. Forslaget til detaljregulering tilrettelegger for at Torgbygget kan reises i direkte forlengelse av baneprosjektet i stasjonsområdet, som én sammenhengende anleggsperiode. I henhold til retningslinjene i gjeldende og ny høyhusstrategi legges det frem to planalternativer til torgbygg på henholdsvis 17 etasjer (69,2 meter over torgnivå) og 10 etasjer (41,4 meter over torgnivå). Forslagsstiller foreslår et torgbygg på 17 etasjer (69,2 meter).

Saksnr: 201920947
Saken gjelder: Brynsveien 5 - Bryn sentrum
Brynsveien 5 m.fl. - Avklaringsfase før offentlig ettersyn - Bryn sentrum - Bolig, næring og sentrumsformål.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel:

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

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

Gjelder denne registerenheten med flere

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

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg

med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 930,-
Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 811,-.

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 133 431,- 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 1. april 2025

Megler

Kasper Hillås, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92664292

Megler 2

Henrik Fjeld Høllen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98086011

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

Etterstadsletta 47

Etterstadsletta 47

Nabolaget Etterstad - vurdert av 208 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Brynseng skole (1-7 kl.)	358 elever, 14 klasser	7 min 0.5 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.)	112 elever, 12 klasser	12 min 1 km
Vålerenga skole (1-7 kl.)	496 elever, 22 klasser	14 min 1.1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	384 elever, 26 klasser	16 min 1.1 km
Jordal skole (8-10 kl.)	597 elever, 44 klasser	16 min 1.3 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	6 min 0.5 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	15 min 1 km

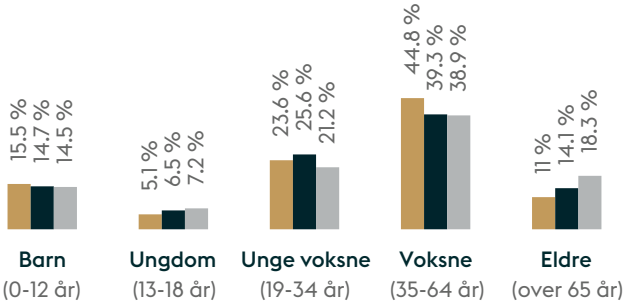
Offentlig transport

Etterstadkroken	Linje 37	0 min 0 km
Helsfyr	Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.4 km
Bryn stasjon	Linje L1	13 min 0.9 km
Lakkegata skole	Linje 17	9 min 3.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 4.8 km

Barnehager

Etterstadjordet barnehage (1-5...	129 barn	2 min 0.1 km
Etterstad barnehage (1-5 år)	124 barn	2 min 0.2 km
Dumpa Kanvas-musikkbarnehage (...	68 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Buss
- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

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

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordvik St. Hanshaugen
Oppdragsnr.	5-0469/24
Selger 1 navn	Pernille Olestad Jensen
Selger 2 navn	Martin Nordvold
Gateadresse	Etterstadsletta 47
Poststed	OSLO
Postnr	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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 2
Antall måneder: 8

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring
Polise/avtalenr.: 7568025

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: Badet er rehabilitert i regi av borettslaget i 2009. Finnes sprekker i nederste flisrekke på vegg, noe som har blitt beskrevet av rørlegger som settefeil ved montering av fls. Hakk i gulvflis. Tidligere eier monterte nytt badekar og baderomsinnredning - faktura og beskrivelse fra Abad er fremvist. Enkelte skruehull etter tidligere inventar tettet med silikon i dusjsone.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Tidligere eier monterte nytt badekar og baderomsinnredning - faktura og beskrivelse fra Abad er fremvist.
Arbeid utført av: Abad

Filer
Faktura_1165.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

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: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Samtlige bad og toalett i borettslaget ble renovert samtidig med utskiftning og oppgradering av vann og avløpssystemet i 2009.
Arbeid utført av: I regi av borettslag

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

Beskrivelse: Det fantes skjevhet. Vi har avrettet alle gulv bortsett i fra på toalettrom og baderom. Flytsparklet med pumpebil, slange trekt opp gjennom trappeløp. Utført av Rette Gulv AS.

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: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Oppgradering av el-anlegg med to nye kurser til kjøkken, lysskinne i tak, nye stikk på kjøkken, i stue, sov og i skap i gang.
Arbeid utført av: Elektriker'n Kjell Sæterøy AS

Filer
NELFO Risikovurdering S3.pdf
Dokumentasjon av måleresultater 9 kurser.pdf
NELFO Sluttkontroll R1.pdf

Document reference: 5-0469/24
Document reference: 5-0469/24

NELFO Risikovurdering R1.pdf | NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign..pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

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

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye balkonger i 2003. Utbedring av tak og fasadeplater i 2018. Utbedring av en takplate i 2022.
Arbeid utført av	I regi av borettslag

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

Beskrivelse	Ja. Det foregår en pågående plansak på Sporveiens område, Etterstad Base. De ser på muligheten for nybygg og å legge lokk på deler av t-banestrekningen /verkstedsområdet.

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tidligere eier opplyser om dette i salgsoppgave fra 2022

21.1 Radonmåling

År	2022
Verdi	9 Bq/m3

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:

Document reference: 5-0469/24

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

Beskrivelse	Ikke direkte. Har nylig vært diskutert oppgradering av bad.

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: 5-0469/24

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 forsikringspremie er 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: 5-0469/24

Document reference: 5-0469/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pernille Olestad Jensen	7441e52786a88fc7df084d2be63bbc23a3b91c63	13.03.2025 19:44:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

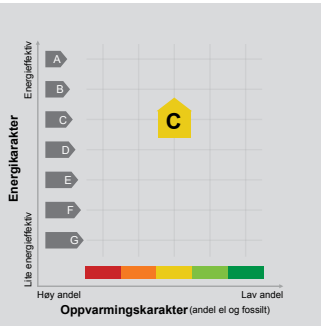
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Nordvold	eb7916013fb80491504fc1ef451962a12191a318	27.03.2025 17:25:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

→ 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 47
Postnummer	0660
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	237
Bruksnummer	16
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80613768
Bruksenhetsnummer	H0701
Merkenummer	Energiattest-2025-90901
Dato	12.03.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

8366344 46/7006 12.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 11.03.2025.

Boligselskap:	46 Etterstad Øst Borettslag
Organisasjonsnr:	950.142.510
Andelseier:	Pernille Olestad Jensen Martin Schi Nordvold
Leieobjektnr:	7006
Adresse:	Etterstadsletta 47, 0660 OSLO
Andelsnummer:	77
Borettsinnskudd:	kr 4.900,–
Hjemmeside:	etterstadost.herborvi.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: Tryg Forsikring - polisenummer 6599373.
- 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.
- Parkeringsansvarlig i borettslaget: Clas Ola Høsøien - tlf. 41479358. Oppsigelser skal sendes til parkeringsansvarlig. Dette gjelder også ved flytting. Parkeringsplasser leies ut etter venteliste. Parkeringsleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.
- Boligselskapets hjemmeside:https://vibbo.no/46
- Se for øvrig innkalling til generalforsamlingen for oppdatert informasjon om selskapet.
- Styret har vedtatt å endre felleskostnadene med 4% fra 01.01.2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HUS601-11455665 7	A	2.548.242,-	4 år 3 md.	2		Flyt	4,64%
* OBOS03-98207997315	A	26.513.223,-	15 år	12	01.01.2029	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 6.360,– 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
	180,-	15.540,-	13.200,-	270.924,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* HUS601-11455665 7	23.651,-	526,-		
* OBOS03-98207997315	245.991,-	1.210,-	01.01.2029	746,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 270.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2025

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/Trine-marie Røed Etterstadsletta 50, 659 OSLO, e-post: trinemarieroed@hotmail.com.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 46
Etterstad Øst Borettslag

Velkommen til årsmøte i Etterstad Øst Borettslag

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

Dato for årsmøtet:
29. april 2024 kl. 18:00, Etterstad videregående skole.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Betaling for bruk av vaskeri
8. Område for barnevogner i kjeller.
9. Utbedring av tak og andre utsatte bygningsdeler.
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Etterstad Øst 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

Ellen Marie Indahl Randli er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport til innkalling 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 190 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 190 000,-

Sak 7

Betaling for bruk av vaskeri

Forslag fremmet av:
Mari von Osten Braathen, i nr.49.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årmøtet bør drøfte betaling for bruk av vaskeri.

Begrunnelse: Kan bidra til mer økonomisk bruk av maskinene – og dermed å holde fellesutgiftene i sjakk.

Styrets innstilling
Styret er positivt til å drøfte temaet – igjen – og foreslår følgende:

Årsmøtet sier ja til prinsippet om betaling for bruk av vaskeriet – og går inn for at dette innføres i forbindelse med fornyelse av leieavtale på maskinpark (leasingavtale). Avtale går ut 1.halvår2024.

Forslag til vedtak
Årsmøtet bør drøfte betaling for bruk av vaskeri.

Sak 8

Område for barnevogner i kjeller.

Forslag fremmet av:
Simon Bensnes, i nr. 49.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det bør bli tillatt å parkere barnevogner i et avgrenset område i kjelleren, når det ikke er plass under trappa.

Begrunnelse: Stadig flere barnevogner gjør det umulig å få plass til alle under trappa.

Styrets innstilling
Ikke forsvarlig å utvide bruken av fellesrom i kjeller til å parkere barnevogner ytterligere. Årsmøtet har fra før sagt ja til kjelker og akebrett. Foreslår å sjekke andre løsninger – som utvendig låsbar barnevognbod.

Forslag til vedtak
Det bør bli tillatt å parkere barnevogner i et avgrenset område i kjelleren, når det ikke er plass under trappa.

Sak 9

Utbedring av tak og andre utsatte bygningsdeler.

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Utbedring av tak og andre utsatte bygningsdeler for å unngå lekkasjer og fuktskader har høyeste prioritet mht hva borettslaget bruker sine midler til kommende år.

Begrunnelse: Tøffere klimaforhold og mer nedbør har ført til større belastninger og risiko for lekkasjer og inntrengning av vann på våre bygg. En del reparasjoner er utført av tak, med godt resultat. Men det viser seg at behovet for ytterligere reparasjoner, trolig også utskifting av takbelegg på ett eller flere bygg er nødvendig i nær framtid.

Forslag til vedtak
Utbedring av tak og andre utsatte bygningsdeler for å unngå lekkasjer og fuktskader har høyeste prioritet mht hva borettslaget bruker sine midler til kommende år.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Disse styremedlemmene er ikke på valg: Trond Ivar Borge, Jesper Dahl(permisjon), Marie Hesselberg Simonsen og Trine Røed.

I år skal det velges styreleder for 1 år, 3 styremedlemmer for 2 år og et varamedlem for 1 år.

Innstilling
Av mangel på valgkomite, har styret selv vært ansvarlig for rekruttering – og avgir følgende innstilling:

Roller og kandidater

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

- Roy-Willy Brochmann

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Heidi Krogen
- Sigrid Westeng Odden
- Vegard Ronæss Soldal

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

- Eireen Nordlie

Sak 11

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:

- Roy-Willy Brochmann

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

- Trine Røed

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Johnny Gimmestad	Etterstadsletta 52
Styremedlem	Trond Ivar Borge	Etterstadsletta 52
Styremedlem	Jesper Dahl	Parkgata 21
Styremedlem	Sigrid Westeng Odden	Etterstadsletta 49
Styremedlem	Trine Røed	Etterstadsletta 50
Styremedlem	Marie Hesselberg Simonsen	Etterstadsletta 49
Varamedlem	Ragna Marie Fjeld	Etterstadsletta 50
Varamedlem	Lasse Karlsen	Etterstadsletta 49

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Johnny Gimmestad	Etterstadsletta 52
Varadelegert	
Trine Røed	Etterstadsletta 50

Valgkomiteen

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 Øst Borettslag
Borettslaget består av 108 andelsleiligheter.
Etterstad Øst Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950142510, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
237 16 17

Første innflytting skjedde i 1950. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Etterstad Øst Borettslag har ingen 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

Styret har i perioden april 2023-april 2024 bestått av disse medlemmene:
Trond Borge, Johnny Gimmestad (styreleder), Marie Hesselberg-Simonsen, Trine Røed, Sigrid Westeng-Odden og Jesper Dahl. Sistnevnte er i permisjon fra juni 2023 til august 2024. Vara Lasse Febakke har stilt som møtende i hans sted. Ikke-møtende vara har vært Ragna Dahl.

MØTER
Styret har avholdt 12 ordinære møter i løpet av perioden, pluss konstituerende møte, samt budsjett- og regnskapsmøter med Obos. De ordinære styremøtene har med ett unntak (på Teams) foregått i kjelleren til Etterstad Nord, i Etterstadsletta 35 c. Lokalet står gratis til disposisjon for vårt borettslag, som en av gjenytelsene for den årskontingenten vi betaler til Etterstad Vel.

Beboermøte, med brukbart fremmøte og god dialog mellom beboere og styre, ble avholdt på Etterstad v.g. skole 13. februar. I tillegg til økonomi og vedlikehold, sto problemene med uønsket besøk både innendørs og utendørs høyt på dagsordenen. Møtet fungerte også som rekruttering for nye styremedlemmer og som springbrett for forslag og innspill til årsmøtet 2024.

Eksternt har styreleder også deltatt jevnlig på møter i Etterstad vel.

FELLESAKTIVITETER
Vårdugnad, brannøvelse og julegrantenning er blitt avholdt. Sistnevnte skjedde på initiativ fra våre beboere. Styret takker for initiativet; ingen nevnt – ingen glemt. Tilsvarende takk går til beboere som har tatt initiativ til å arrangere bruktmarked – med god oppslutning.

AVSTEMNING: For første gang i vår historie er det blitt avholdt egen uravstemning i en sak på vibbo. Det gjaldt oppfølgingen av et vedtak fra årsmøtet 2023; om tiltak for å lette adkomsten til kjelleretasjen for barnevogner. Tiltaket, som besto i å installere elektroniske døråpnere, ble utredet av Tonje i nr.52 og Maria i nr. 50. Et klart flertall av beboerne sa nei til dette. Styret takker Tonje og Maria for samvittighetsfull innsats med denne saken.

ARBEIDSDELING:
Ansvarsområder og arbeidsoppgaver har, med noe overlapping, vært slik fordelt på følgende styremedlemmer:

- Økonomi og eiendomsforhold, kontakt eksterne leverandører, samt planlegging og koordinering av styrets arbeid: Johnny
- HMS (helse, miljø og sikkerhet), renhold, vaskerier: Trine
- Parkering; bil og sykkel, avfall: Marie
- Uteområder, referatføring, informasjon: Sigrid
- Ytre vedlikehold/praktisk oppfølging: Trond
- Informasjon/IT-data: Lasse

Styremedlemmene har i varierende grad også deltatt på vibbo med innspill, svar på spørsmål fra beboere og oppfølging og oppdatering av ulike temaer.

Brannansvarlige for de enkelte blokker har vært:

- Nr.52: Erik Johannesen
- Nr.50: Jan Ove Vambeseth
- Nr.47: Åpent
- Nr.49: Sigrid Westeng Odden

BYGNINGSMESSIG VEDLIKEHOLD:
Vedlikehold har vært høyt prioritert dette året. Først og fremst av takene, hvor det har vært utført omfattende arbeid fra taktekkerfirmaet Kaarud og vår faste rørleggerforbindelse 2Rørleggere. Sluk, nedløpsrør og ventiler er blitt byttet ut, skjøter og sprekker tettet og taket er stedvis oppgradert med sikte på å forebygge lekkasjer og andre mulige skader. Dette er nødvendig, ettersom det nå er 25 år siden siste gang takdekket ble skiftet ut og vi til tider har oppdaget fuktighet innvendig, primært på loftet.

Vi har også hatt enkelte mindre lekkasjer i vårt felles rørsystem, som er blitt reparert uten omfattende skader på leiligheter og fellesrom.

I løpet av våren vil en mer omfattende kartlegging bli gjennomført, både av tak og grunnforhold, med sikte på å vurdere ytterligere vedlikeholdstiltak. Med stadig tøffere klimaforhold og mer styrtregn, blir arbeidet for å forebygge vannskader stadig mer nødvendig.

For første gang på minst 10 år er også felles luftekanaler, med forgreninger til kjøkken og bad i de enkelte leilighetene, blitt renset. I den forbindelse ble det oppdaget at det i enkelte leiligheter er installert egne vifter både på kjøkken og bad koblet direkte til det felles ventilasjonssystemet. Styret vil på det sterkeste understreke at dette er ikke tillatt, da det både kan medføre brannfare og ubehagelig lukt til andre beboere. Dette har de beboerne det gjelder fått beskjed om å ordne opp i.

UTEOMRÅDER:
Med støtte fra Gamle Oslo Bydel, og grønne midler fra OBOS, er det anlagt kant av våre egne, originale brosteiner, rundt uteplassen mellom 50 og 52. (Vi har ennå en del brostein til overs etter opparbeidelsen av uteområdene. Innspill til hva de kan brukes til mottas med takk!). Det er også for samme midler foretatt en mindre omplanting av bærbusker foran nr. 50 og kjøpt inn to fotballmål, slik at mer av våre utearealer kan brukes til aktiviteter fra egne beboere.

Skjøtsel av nye planter og ny plen utføres i inneværende treårs-periode av firmaet Grøntmiljø, underbruk av entreprenør Tronslien. Kontrakten går ut forsommeren 2025. Klipping av plen utføres av vaktmester, Borettslags-service, mens øvrige hekker og trær friseres av enkeltmannsforetaket til Rolf Aaagaard.

DRIFT:
Avfallskontainerne som er gravd ned i bakken, med en stasjon hver mellom 47/49 og 50/52 har vist seg å ha noen ulemper. Den største: Folk river ikke opp pappavfall tilstrekkelig, men putter inn hele kartonger og store pappflak. Resultat: Tett i åpningen– tilsynelatende full kontainer. Mange gir da blaffen og setter fra seg papp/papiravfall utenfor. Dette er i strid med våre ordensregler – og ser ille ut.

Vi oppfordrer igjen til:
A) Rive papp opp i så små flak at det faller ned i kontaineren:
B) Respektere våre ordensregler – som er laget av hensyn til hele borettslaget. Sett aldri fra deg søppel av noe slag utenfor kontainerne.

Papirkontainerne er i perioder også blitt fylt med vann, fra smeltet snø og styrtregn. Vi krangler med entreprenør Tronslien om ansvaret også for dette – og jobber med å finne en bedre løsning, slik at lekkasjer kan unngås for framtida.

Gjesteparkering: Vi disponerer nå 5 gjesteparkeringsplaser: 2 v.nr.52, 1 rett utenfor nr.50 og 2 ved snuplassen foran 49. Etter innspill fra beboer Rolf Forsdahl, har styret vedtatt regler for bruken av disse plassene. Det innebærer at plassene, som før, kun er beregnet på reelt besøkende personer – ikke på «faste gjester» av noe slag. I tillegg er bruken begrenset til 48 timer per besøk.

Heiser: Både for å spare penger og få bedre kvalitet på tjenestene, har vi fra nyttår byttet serviceleverandør på heisene; fra Kone til Lian Heis. Erfaringene hittil er positive.

Parkering: Behovet for parkeringsplasser er nå i bra balanse, vi har ingen nevneverdig kø. Og oppryddingen mht hvem som disponerer hvilke plasser, er også gjennomført med godt resultat.
Det har vist seg nødvendig å klargjøre følgende i våre ordensregler: Hver andel kan kun disponere 1 parkeringsplass, uansett størrelse og plassering på bil og/eller plass. Overtredelser av dette vil bli behandlet som regelbrudd – og kan i første omgang føre til at den aktuelle andelseier ikke får leie plass.

Renhold: Det samme målet; å spare penger, var utgangspunktet for å bytte renholdsfirma. Her var erfaringene ikke like gode, og vi er nå tilbake hos opprinnelig firma; Renholdsbyrået.

Sykkelbodene (de utvendige) har vist seg mer utsatt for vær og vind enn forutsatt. Det er anlagt takrenner på begge bodene for å bøte på noe av dette, i tråd med hva forrige årsmøte henstilte om. I tillegg har hovedentreprenør Tronslien gjort et forsøk på å stoppe snø som fyker inn mellom tak og vegg ved å anlegge netting i mellomrommet. I første omgang ble dette gjort så slurvete at det ikke hadde noen effekt. Forholdet ble påtalt – og netting er lagt på ny. Det gjenstår å se om den har ønsket effekt.

Styret har for øvrig vedtatt «kjøreregler for sykkelbodene, som vil bli tatt inn i våre ordensregler.

Vaskekjeller: Dette er som alltid en av våre største utgiftsposter på driftssiden. Oppfordringer om å bruke maskinene mer økonomisk, og forsiktig, ser ikke ut til å ha hatt nevneverdig effekt. Det er fortsatt høye kostnader, både til vedlikehold og strøm. Ved fornyelse av leasingavtale på maskinparken i vaskerom, som utløper våren 2024, bør det etter styrets oppfatning derfor igjen være aktuelt å vurdere betaling for bruken.

Fellesrom generelt: I enkelte blokker lages det flere barn enn i andre. Strålende! Problemet er at det blir veldig fullt med barnevogner i trapperommet mot heis og kjellerinngang. Problemet er ikke blitt mindre, etter at forrige årsmøte sa ja til akebrett og kjelker. Forutsetningen om at man bare skulle ha anledning til å plassere en av delene der samtidig, holder ikke. Enkelte plasserer også små barnesykler der – mot vårt regelverk. Styret kommer tilbake med forsalg til hvordan dette kan løses for framtida.

ØKONOMI:
Felleskostnadene (husleien) vår er økt med 5 prosent i år. Det er ikke nok til å dekke pris- og avgiftsøkningene vi blir utsatt for. Særlig høy er prisøkningen på kommunale tjenester. For å unngå ytterligere heving av felleskostnadene har styret derfor bedt om, og fått ja til fra OBOS-banken, å innføre avdragsfrihet på det lånet vi har der, på rundt regnet 26,4 millioner kroner. Det skjedde fra 1. januar 2024.

Avdragsfriheten har gitt oss et økonomisk pusterom, uten å øke felleskostnadene mer, slik at vi også framover kan betale våre løpende utgifter uten problemer.

Nedbetalingen av gammelt lån til Husbanken, på ca 3,3 millioner, fortsetter som før og skal etter planen være innfridd om fem år. Samlet er vår gjeld i form av banklån ved årsskiftet på 29,7 millioner kroner. Det er 1,4 millioner mindre enn i fjor, da gjelden var 31,1 millioner.

KOMMUNIKASJON
Facebook er nå skrinlagt som kommunikasjonsplattform for borettslaget. Vi bruker kun vibbo, foruten SMS, e-post og oppslagstavle. Med unntak av noen få etternølere (Lasse: Kan du sjekke hvor mange?) kan alle andelseiere nås via elektronisk kommunikasjon. En del er også aktive med innspill og spørsmål – men det kan gjerne bli flere!

INNTRENGERE:
Vår største utfordring i inneværende år har vist seg å være inntrengere, både i våre bygg og på våre uteområder. Vi har grunn til å tro at noen av dem har støttespillere i vårt eget nabolag – og at mye av trafikken er knyttet til bruk og eller/salg av ulovlige rusmidler.

Denne trafikken har medført noen mindre alvorlige tilfeller av hærverk, Men den er uansett sterkt uønsket – og derfor oppfordrer styret igjen til følgende:
Slipp aldri inn ukjente – med mindre de har et konkret, avtalt oppdrag eller leveranse hos deg og kan vise tydelig legitimasjon.

Meld fra til politiet hvis du observerer mistenkelige inntrengere eller personer på vår eiendom som kan mistenkes for bruk eller kjøp/salg av ulovlige rusmidler. Selv om politiet ikke rykker ut, blir henvendelser loggført – og jo flere de får – jo større er sjansen for at de kommer neste gang og er på vakt i vårt område.

BLOKK-KONTAKER

Styret ønsker også å gjeninnføre ordningen med blokk-kontakter. Oppgaven består i å være bindeledd, uten møteplikt i styremøter, mellom styret og beboerne i den enkelte blokk: melde fra om uregelmessigheter ved løpende drift og andre forhold. Som f.eks. heisstans og vaskekjeller, behov for å strø, påslått brannalarm, etc. Følgende beboere har meldt seg for kommende periode (april 2024-april 2025)

Nr.47: Marianne Frøyland
Nr.49: Tulla Grip (Nr. 49)
Nr.50: Foreløpig ubesatt -
Nr.52: Mailinn Wiig (Nr.52)

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.

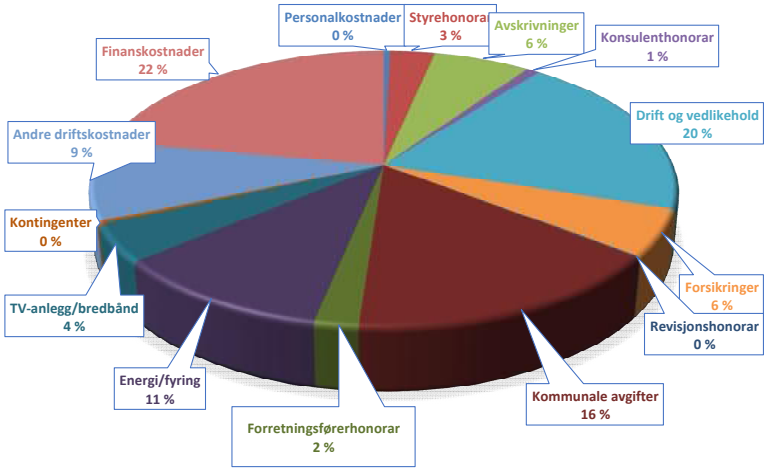
Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

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.

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 147 000,- til generelt vedlikehold.

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 Øst Borettslag.

Lån
Etterstad Øst Borettslag har lån i Etterstad Øst Borettslag har 2 lån i Husbanken og OBOS banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraet øker 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 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Borettslaget Etterstad Øst

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Etterstad Øst som består av balanse per 31. desember 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, 22. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. 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.		**345 089**	**923 745**	**345 089**	**377 624**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 210 055	-1 010 791	1 575 630	1 445 200
Tilbakeføring av avskrivning	14	410 243	410 765	0	0
Fradrag for nye anleggsmidler		0	-2 053 825	0	0
Fradrag for nytt lån		0	28 600 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 586 657	-1 711 393	-1 672 000	-540 000
Fradrag for innfridde lån		0	-24 813 012	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 106	-400	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**32 535**	**-578 656**	**- 96 370**	**905 200**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**377 624**	**345 089**	**248 719**	**1 282 824**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	944 599	611 592
Kortsiktig gjeld	-566 975	-266 503
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**377 624**	**345 089**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 633 357	6 812 378	7 661 000	8 169 000
Andre inntekter	3	86 600	155 282	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 719 957**	**6 967 660**	**7 676 000**	**8 184 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 790	-26 790	-27 000	-27 000
Styrehonorar	5	-190 000	-190 000	-190 000	-190 000
Avskrivninger	14	-410 243	-410 765	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 250	-9 750	-8 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-136 330	-130 835	-136 500	-145 000
Konsulenthonorar	7	-55 028	-10 459	-45 000	-65 000
Kontingenter		-21 600	-21 600	-25 920	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-1 277 444	-3 467 414	-976 000	-1 147 000
Forsikringer		-355 274	-304 430	-330 000	-390 000
Kommunale avgifter	9	-1 009 832	-852 836	-1 060 450	-1 176 300
Energi/fyring		-693 272	-851 887	-1 000 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-284 854	-244 356	-280 000	-300 000
Andre driftskostnader	10	-600 330	-636 650	-597 500	-576 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 071 247**	**-7 157 771**	**-4 676 370**	**-5 052 800**
DRIFTSRESULTAT		**2 648 710**	**-190 111**	**2 999 630**	**3 131 200**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	10 110	8 672	0	0
Finanskostnader	12	-1 448 765	-829 352	-1 424 000	-1 686 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 438 655**	**-820 680**	**-1 424 000**	**-1 686 000**
ÅRSRESULTAT		**1 210 055**	**-1 010 791**	**1 575 630**	**1 445 200**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 010 791		
Reduksjon udekket tap		1 210 055	0		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	13 273 509	13 273 509
Tomt		741 143	741 143
Andre varige driftsmidler	14	1 232 817	1 643 060
Aksjer og andeler	15	4 320	4 320
Miljøbankkonto, øremerket		76 775	29 353
SUM ANLEGGSMIDLER		**15 328 564**	**15 691 385**
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		743 429	230 789
Sparekonto OBOS-banken		201 170	380 803
SUM OMLØPSMIDLER		**944 599**	**611 592**
SUM EIENDELER		**16 273 163**	**16 302 977**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 108 * 100		10 800	10 800
Udekket tap	16	-14 647 937	-15 857 993
SUM EGENKAPITAL		**-14 637 137**	**-15 847 193**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	29 741 457	31 328 114
Borettsinnskudd	18	526 600	526 600
Avsetning bomiljøtiltak	19	75 269	28 953
SUM LANGSIKTIG GJELD		**30 343 326**	**31 883 667**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		332 354	254 778
Påløpte renter		143 530	11 724
Påløpte avdrag		91 091	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**566 975**	**266 503**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**16 273 163**	**16 302 977**

Pantstillelse	20	40 852 100	40 852 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.02.2024
Styret i Borettslaget Etterstad Øst

Johnny Gimmestad /s/ Trond Ivar Borge /s/ Trine Røed /s/

Sigrid Westeng Odden /s/ Jesper Dahl /s/ Marie H. Simonsen /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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 439 682
Parkeringsleie	122 550
Forretningslokale	100 365
Eiendomsskatt	760
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 663 357**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-30 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 633 357**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	500
Nettinnbetalinger	1 200
Salg nøkler	12 150
Tilskudd Oslo kommune	65 000
Utleie	7 750
SUM ANDRE INNTEKTER	**86 600**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 190 000.

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-45 278
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 750
SUM KONSULENTHONORAR	**-55 028**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-120 085
Drift/vedlikehold VVS	-106 327
Drift/vedlikehold elektro	-4 189
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-307 110
Drift/vedlikehold heisanlegg	-187 155
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-200 149
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 785
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-173 006
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-109 583
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-14 929
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-3 128
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 277 444**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-760
Vann- og avløpsavgift	-670 389
Feieavgift	-510
Renovasjonsavgift	-338 173
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 009 832**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 672
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 725
Diverse leiekostnader/leasing	-1 000
Lyspærer og sikringer	-618
Vaktmestertjenester	-270 952
Renhold ved firmaer	-262 295
Snørydding	-31 250
Andre fremmede tjenester	-3 203
Trykksaker	-2 642
Andre kontorkostnader	-4 171
Kontingenter	-4 320
Bank- og kortgebyr	-2 956
Velferdskostnader	-2 525
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-600 330**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 701
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 409
SUM FINANSINNTEKTER	**10 110**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-110 149
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 338 616
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 448 765**

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg		
Tilgang 2022	759 900	
Avskrevet tidligere	-151 980	
Avskrevet i år	-151 980	
		455 940
Grill		
Tilgang 2022	451 025	
Avskrevet tidligere	-90 205	
Avskrevet i år	-90 205	
		270 615
Sykkelbod		
Tilgang 2022	842 900	
Avskrevet tidligere	-168 580	
Avskrevet i år	-168 058	
		506 262
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 232 817**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-410 243**

NOTE: 15
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i Etterstad KabelTV. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs at de er bokført til opprinnelig kjøpsppris
Antall aksjer: 108 Pålydende: 40 Balanseført verdi: 4 320

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

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2003	-11 730 000	
Nedbetalt tidligere	7 969 600	
Nedbetalt i år	536 319	
		-3 224 081
OBOS Boligkreditt		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 18 år.		
Opprinnelig 2022	-28 600 000	
Nedbetalt tidligere	1 032 286	
Nedbetalt i år	1 050 338	
		-26 517 376
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-29 741 457**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-75 269
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-75 269**

Etterstad Øst Borettslag

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	526 600
Pantelån	29 741 457
Påløpte avdrag	91 091
TOTALT	**30 359 148**

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

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

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6599373. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

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

STØRRE VEDLIKEHOLDS- OG REHABILITERINGSPROSJEKTER:

2023: Utskifting av taksluk, rørgjennomføringer, ventiler og beslag av tak.
2023: Rens av luftekanaler i samtlige blokker, inkludert kanaler til bad, toalett og kjøkken i den enkelte leilighet.
2023: Anlagt brosteinskant ved uteplass mellom 50 og 52, samt innkjøp av fotballmål til bruk på utearealer.
2022: Utbedring og utskifting av takventiler i nr. 49. Ettersyn av takbelegg i samtlige blokker.
2022: Gjennomføring av utomhusprosjekt; med generell oppgradering og etablering av grøntarealer og asfalt, gangveier, søppelbrønner og parkeringsplasser/
2021: Tetting og utbedring av balkongtak
Oppussing ytterdører/utvendig del av inngangsparti
Oppstart og ferdiggjøring av utomhusprosjektet(inkludert nytt avfallsanlegg, 22 ladestasjoner for elbil og to utvendige boder for lastesykkel/el-sykkel.
Oppussing og justering av henholdsvis vinduskarmer i oppganger og inngangsdører til de enkelte leiligheter.
2020: Oppussing inngangsparti/mellomdører.
Pilotprosjekt/oppstart tetting av balkongtak i nr. 49.
2018: Ny maskinpark i samtlige vaskerom

Utbedring og utskifting av takbeslag og fasadeplater i nr.47 og nr. 49
2017: Installasjon av branndører til rømningsvei.
Installasjon av bergvarmeanlegg, ett til hver blokk, for oppvarming og varmtvann, samt termotstatventiler på samtlige radiatorer.
2016: Nytt callinganlegg.
2016: Oppgradering av brannvarslingsanlegg i alle fellesarealer.
2014-2015: Nye heiser.
2012: Rehabilitering av inngangspartier.
2011: Installering av brannvarslingsanlegg.
2009: Rehabilitering av bad og toaletter. (VAV).
2003: Nye balkonger.
2001: Nye vinduer og inngangsdører.
2000: Oppgradering av el-anlegg.
1999: Rehabilitering av takene.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.04.24
Selskapsnummer: 46 **Selskapsnavn:** Etterstad Øst Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Etterstad Øst Borettslag

Organisasjonsnummer: 950142510
Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Etterstad videregående skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 46
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:
Ellen Marie Indahl Randli er valgt.
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Ellen Marie Indahl Randli foreslått. Eireen Nordlie ble foreslått som protokollvitne.
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 190 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 190 000,-
✓ **Vedtatt.**

7. Betaling for bruk av vaskeri

Fremmet av: Mari von Osten Braathen, i nr.49.

Årmøtet bør drøfte betaling for bruk av vaskeri.

Begrunnelse: Kan bidra til mer økonomisk bruk av maskinene – og dermed å holde fellesutgiftene i sjakk.

Styrets innstilling
Styret er positivt til å drøfte temaet – igjen – og foreslår følgende:

Årsmøtet sier ja til prinsippet om betaling for bruk av vaskeriet – og går inn for at dette innføres i forbindelse med fornyelse av leieavtale på maskinpark (leasingavtale). Avtale går ut 1.halvår2024.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet bør drøfte betaling for bruk av vaskeri.
✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag fra styret: Styret utreder saken om betaling av vaskeri (med og uten integrert betalingsløsning), og kommer tilbake med et forslag til årsmøte.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Område for barnevogner i kjeller.

Fremmet av: Simon Bensnes, i nr. 49.

Det bør bli tillatt å parkere barnevogner i et avgrenset område i kjelleren, når det ikke er plass under trappa.

Begrunnelse: Stadig flere barnevogner gjør det umulig å få plass til alle under trappa.

Styrets innstilling
Ikke forsvarlig å utvide bruken av fellesrom i kjeller til å parkere barnevogner ytterligere. Årsmøtet har fra før sagt ja til kjelker og akebrett. Foreslår å sjekke andre løsninger – som utvendig låsbar barnevognbod.

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt.

9. Utbedring av tak og andre utsatte bygningsdeler.

Fremmet av: Styret

Utbedring av tak og andre utsatte bygningsdeler for å unngå lekkasjer og fuktskader har høyeste prioritet mht hva borettslaget bruker sine midler til kommende år.

Begrunnelse: Tøffere klimaforhold og mer nedbør har ført til større belastninger og risiko for lekkasjer og inntrengning av vann på våre bygg. En del reparasjoner er utført av tak, med godt resultat. Men det viser seg at behovet for ytterligere reparasjoner, trolig også utskifting av takbelegg på ett eller flere bygg er nødvendig i nær framtid.

Forslag til vedtak:
Utbedring av tak og andre utsatte bygningsdeler for å unngå lekkasjer og fuktskader har høyeste prioritet mht hva borettslaget bruker sine midler til kommende år.
Vedtatt.

10. Valg av tillitsvalgte

Disse styremedlemmene er ikke på valg: Trond Ivar Borge, Jesper Dahl(permisjon), Marie Hesselberg Simonsen og Trine Røed.

I år skal det velges styreleder for 1 år, 3 styremedlemmer for 2 år og et varamedlem for 1 år.

Innstilling
Av mangel på valgkomite, har styret selv vært ansvarlig for rekruttering – og avgir følgende innstilling:

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Roy-Willy Brochmann

Følgende stilte til valg:
Roy-Willy Brochmann

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Heidi Krogen
Vegard Ronæss Soldal
Sigrid Westeng Odden

Følgende stilte til valg:
Heidi Krogen
Vegard Ronæss Soldal
Sigrid Westeng Odden

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Eireen Nordlie

Følgende stilte til valg:
Eireen Nordlie

11. 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:
Roy-Willy Brochmann

Følgende stilte til valg:
Roy-Willy Brochmann

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Trine Røed

Følgende stilte til valg:
Trine Røed

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 46
BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 18. september kl. 09:00 og lukker 21. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/46

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.

Valg av ny styreleder
Styret i Borettslaget Etterstad Øst innkaller til ekstraordinært årsmøte 16. September. Dette fordi styreleder som ble valgt på årets årsmøte har trukket seg. Styre innstiller styremedlem Sigrid Westeng Odden til å være styreleder fram til årsmøtet i 2025.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Marie Hesselberg Simonsene er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Trine-Marie Røed og Jesper Dahl 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

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Sigrid Westeng Odden

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 18.09.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 21.09.24
Selskapsnummer: 46 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST

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

Marie Hesselberg Simonsene er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Trine-Marie Røed og Jesper Dahl er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Sigrid Westeng Odden

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST

Organisasjonsnummer: 950142510
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. september kl. 09:00 til 21. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 38.

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:**
> Marie Hesselberg Simonsene er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Trine-Marie Røed og Jesper Dahl er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
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: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Sigrid Westeng Odden (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sigrid Westeng Odden

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner100,-

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen

overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av radiatorer i sin leilighet, inkludert kopling til borettslagets rørsystem.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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

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

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

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

Husordensregler
Etterstad Øst Borettslag

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

HUSORDENSREGLER FOR ETTERSTAD ØST BORETTSLAG

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

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

Generelle ordensregler

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

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

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

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

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

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

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

Grilling på balkongene er ikke tillatt.

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

Brannsikring i andelene

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

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

Søppel og renhold

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

Bruk av fellesarealer; fellesboder og sykkelboder

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

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

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

Begrensninger av oppbevaringsmuligheter grunnet lover og forskrifter

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

Barnevogner

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

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

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

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

Vaskemaskin

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

Parkering

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

Gjesteparkering

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

Fellesvaskeriene

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

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

For vaskeriene gjelder følgende vasketider:

Mandag – Fredag

TUR 1. 07.00 –11.00

TUR 2. 11.00 – 14.00

TUR 3. 14.00 – 17.00

TUR 4. 17.00 – 20.00

TUR 5. 20.00 – 23.00

STRØMMEN BLIR SLÅTT AV AUTOMATISK KL. 23.00.

Lørdag

TUR 1. 07.00 – 11.00

TUR 2. 11.00 –14.00

TUR 3. 14.00 – 17.00

TUR 4. 17.00 – 20.00

TUR 5. 20.00 – 23.00

SØNDAG

TUR 1. 11.00 – 14.00

TUR 2. 14.00 – 17.00

TUR 3. 17.00 – 20.00

STRØMMEN BLIR SLÅTT AV AUTOMATISK KL. 23.00.

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

Forsikringer

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

Framleie

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

Dyrehold

Dyrehold er i utgangspunktet forbudt.

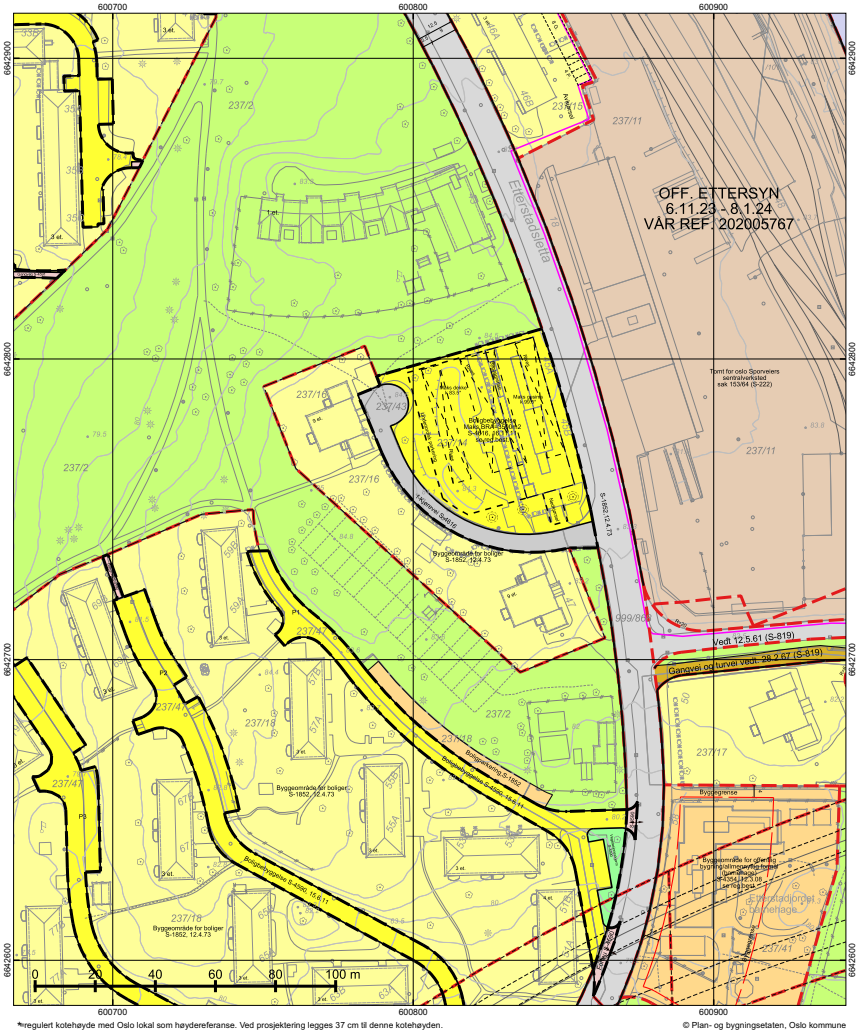
Vis hensyn

Naboer bør varsles hvis man skal ha en festlig anledning.

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

- 1110 - Boligbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 3060 - Vegetasjonsskjerm

- RpBestemmelseGrense

- 71 - Felles parkering
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

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

- Byggegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

Oslo

Dato: 12.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

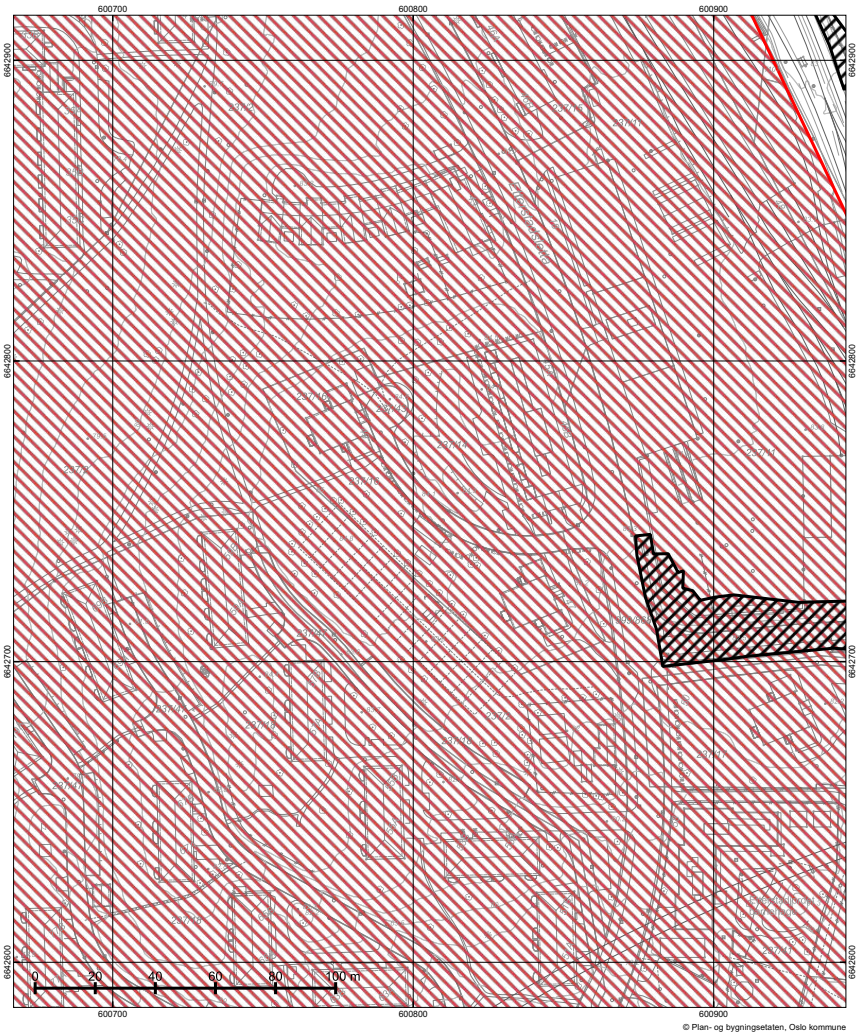
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 327779/ 86507398
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: ETTERSTADSLETTA 47
Kommentar:
Gnr/Bnr: 237/16

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

Se tegnforklaring på eget ark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

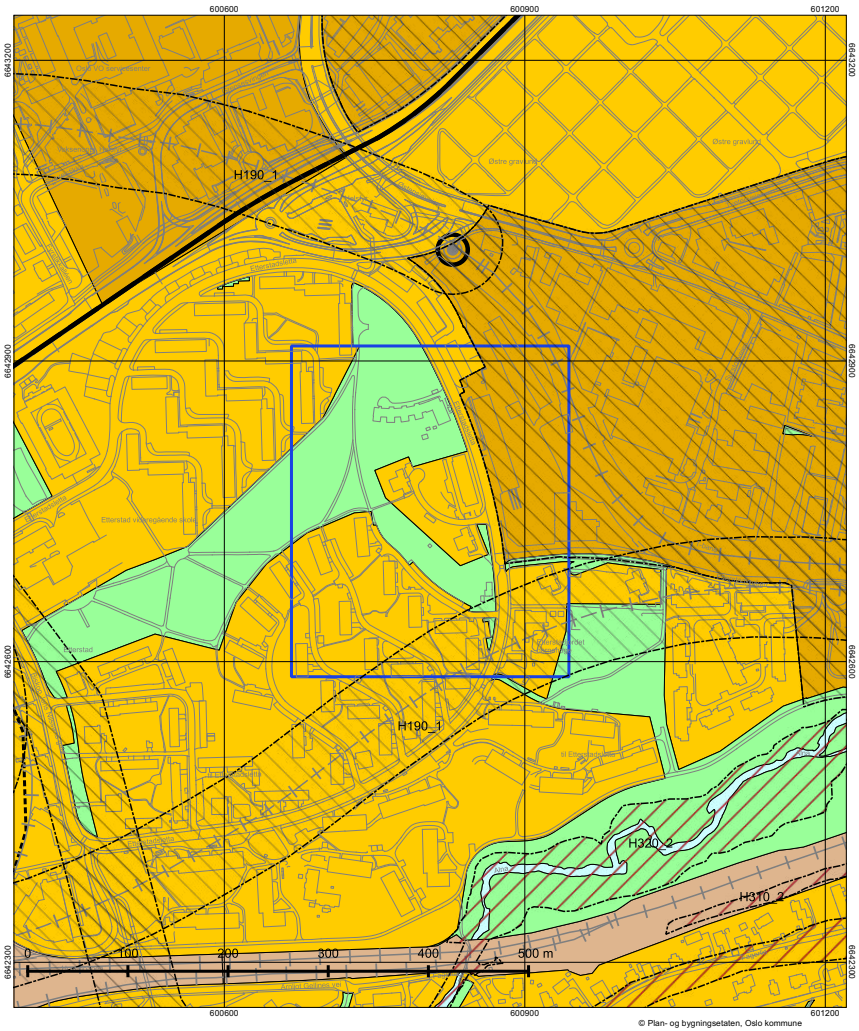
Dato: 12.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 327779/ 86507398
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: ETTERSTADSLETTA 47
Kommentar:
Gnr/Bnr: 237/16

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 327779/86507398
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-1852

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

S-1852 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

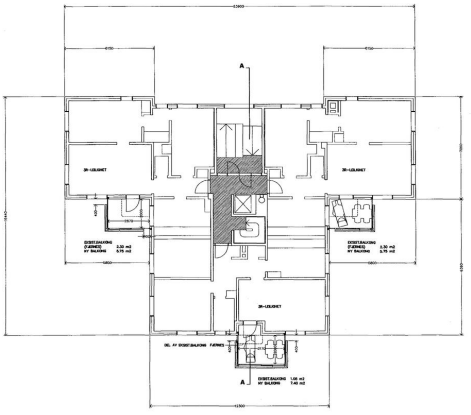
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

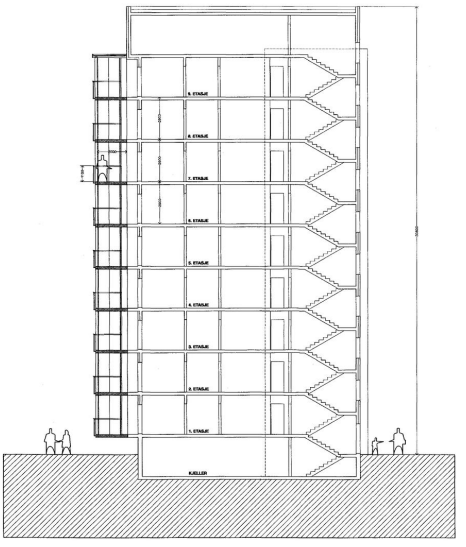
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



PLAN



SNITT A - A

1

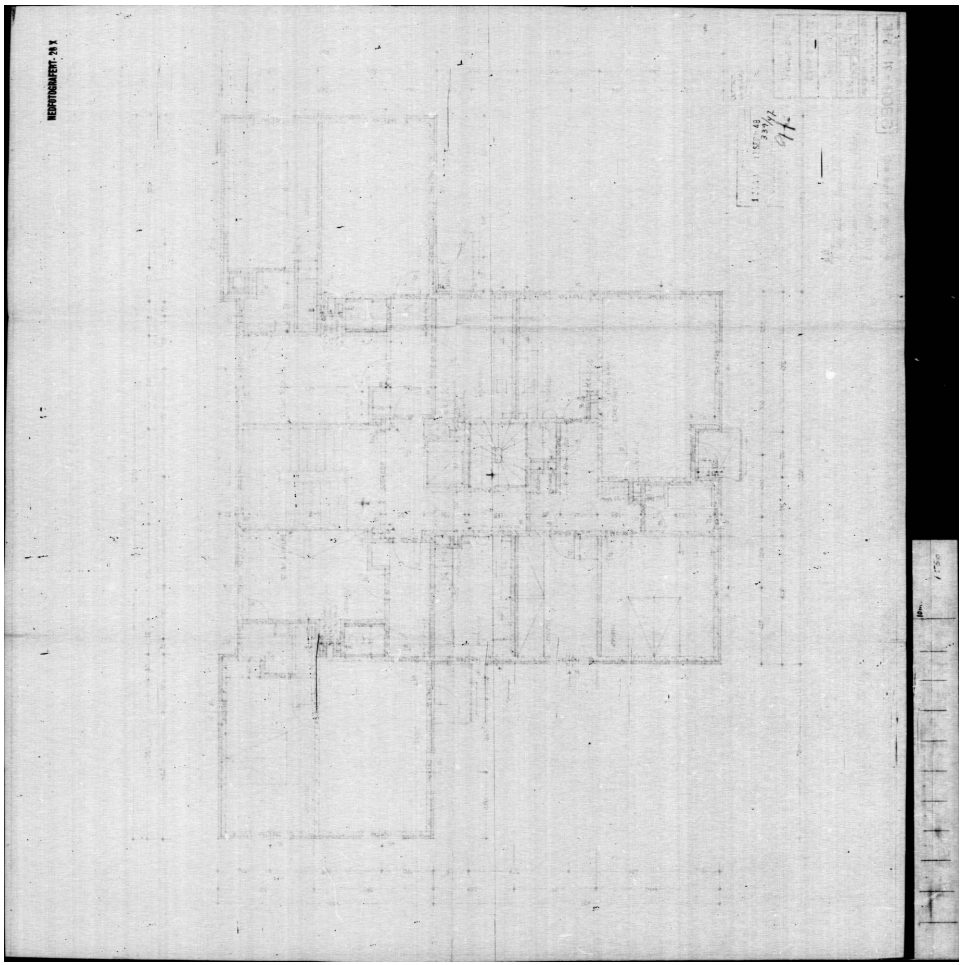
BRL ETTERSTAD ØST, ETTERSTADSLETTA 47, OSLO

PROSJEKT BALKONGUTVIDELSE/ -INNGLASSING PLAN + SNITT A - A

MÅLESTOKK	1: 100	JOBB NR.	TEGN NR. / REV.
PROSJ.LEDER	mg	1353	3011
TEGNET AV	mg		
MAPPE, fil:	06.09.2022		
Kjørelst:	3011 .dwg		

ARKITEKTER MMM, MNAL - LANDSKAPSARKITEKTER MNLA - INTERIØRARKITEKTER NIL

FORUM ARKITEKTER



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Balco AS
Sandstuveien 60 A
1184 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200203438-15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kåre B. Moltubakk	Dato: Arkivkode: 531

Byggeplass:	ETTERSTADSLETTA 47	Eiendom:	237/16/0/0
Tiltakshaver:	Etterstad Øst Borettslag	Adresse:	Etterstadsletta 52, 0659 OSLO
Søker:	Forum Arkitekter AS	Adresse:	Torgny Segerstedsvei 27, 5033 FYLLINGSDALEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Sven A. Sandberg
For avdelingsleder

Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver
Ansvarlig søker

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SansBygg AS
Bjørnerudveien 24
1266 OSLO
post@sansbygg.no

Dato: 04082009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200811469-10 Saksbeh: Anne Karin Orbeck | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	ETTERSTADSLETTA 47	Eiendom:	237/16/0/0
Tiltakshaver:	Etterstad Ost borettslag	Adresse:	Etterstadsletta 47-49-50-52, 0659 OSLO
Søker:	SansBygg AS	Adresse:	Bjørnerudveien 24, 1266 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - ETTERSTADSLETTA 47

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen 08.10.2008 med endring 17.02.2009.

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
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

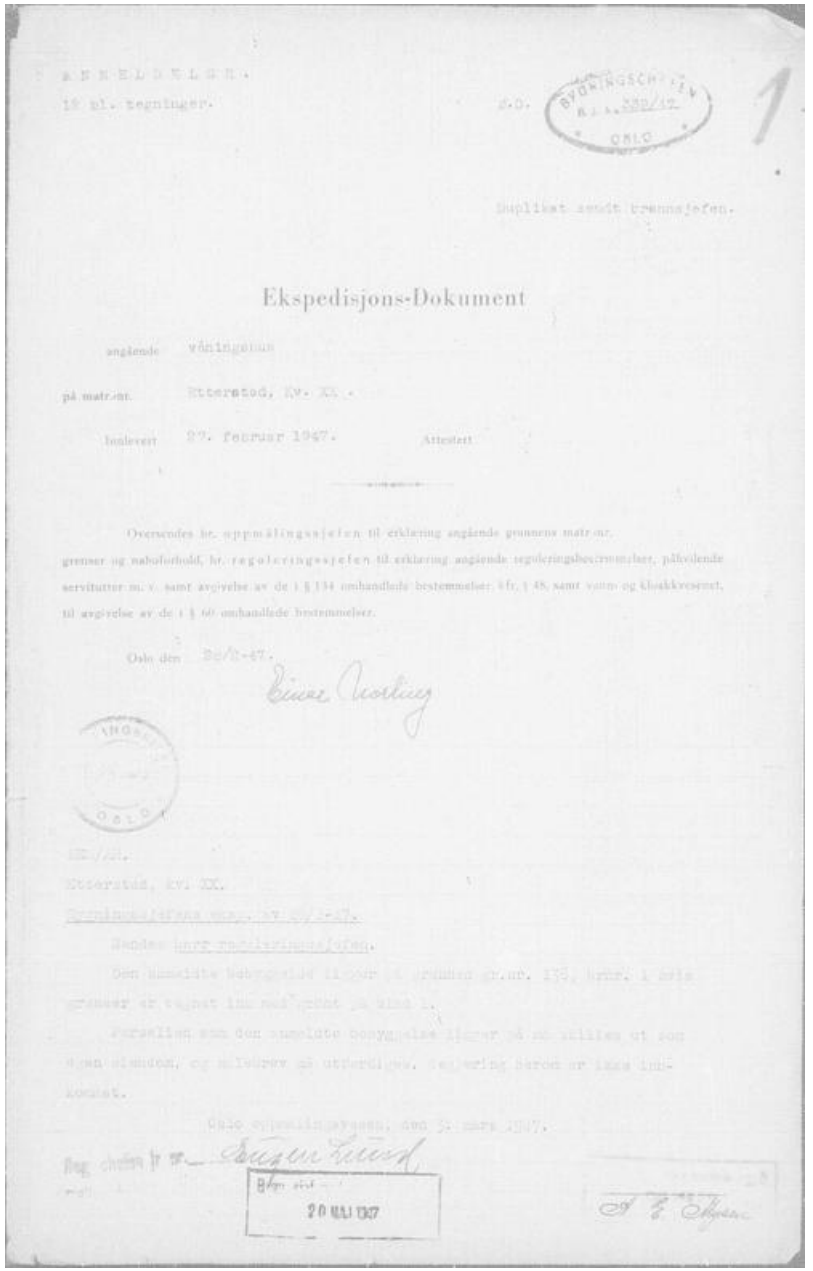
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Anne Karin Orbeck - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Etterstad Ost borettslag, Etterstadsletta 47-49-50-52, 0659 OSLO, etterstad-ost@hotmail.com

088



A N N E L S E N S .
Ing. el. tegninger.

Duplikat sendt brannsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.nr. Etterstad, Kv. XX .

Innlevert 27. februar 1947. Attestert

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr, grenser og nabuforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, hfr. § 48, samt vann og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 28/2-47.

Einar Nordling

XX./XI.

Etterstad, Kv. XX.

Brannsjefens uttal. av 6/3-47.

Sendes hrr reguleringssjefen.

Den omsøkte bebyggelse ligger på grunnen gr.nr. 175, hvor i øvrig grenser er vejet inn med grønt på kart.

Forsåvidt som den omsøkte bebyggelse ligger på en utlagt vei som åpen almenning, og selveiere av utfordigvo. Reguleringsplanen er ikke innkommet.

Oslo reguleringskontor, den 3. mars 1947.

Reg. chefen i st. [illegible]

Bygn. sist. 20 MAI 1947

A. E. Olsen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[II] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: **Fasadeforandring**

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Etterstadsletta 47-49-50-52		**84/1439**

Byggherre:
Brl. Etterstad gst v/OBOS
Hammersborg torg 1

0179 OSLO 1

PMB/BS

Ansvarshavende:
O.ing. K.G. Meldahl
c/o Ing. Thor Furuholmen A/S
Fr. Nansens vei 19

0369 OSLO 3

Dato:
16.januar 1985.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M.Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold sam. opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

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.

48022111

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: 5-0469/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Etterstadsletta 47 0660 OSLO

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no