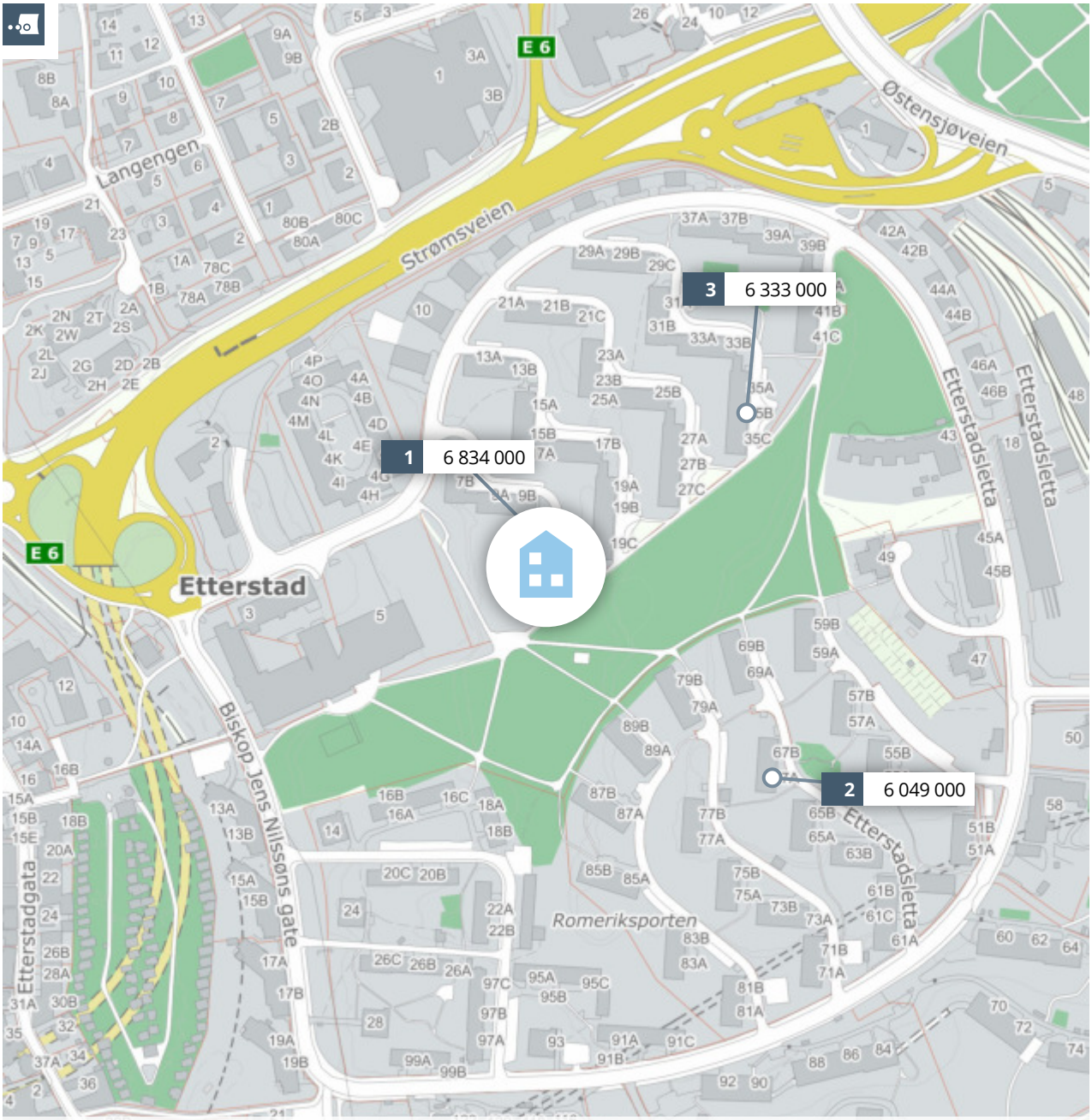
ETTERSTADSLETTA 11 B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Fra forretningsfører
Fra kommunen
Attester og tegninger
Fra Kartverket
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ETTERSTADSLETTA 11 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 28.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Henrik Sjuve.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Etterstadsletta 11 B, 0660 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1949

GNR 237 BNR 8 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ETTERSTAD

Verdivurdert til

5 900 000

32 687	5 932 687	92 698
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	64 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1949

Fellesutgifter	3 584
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2
Balkong	

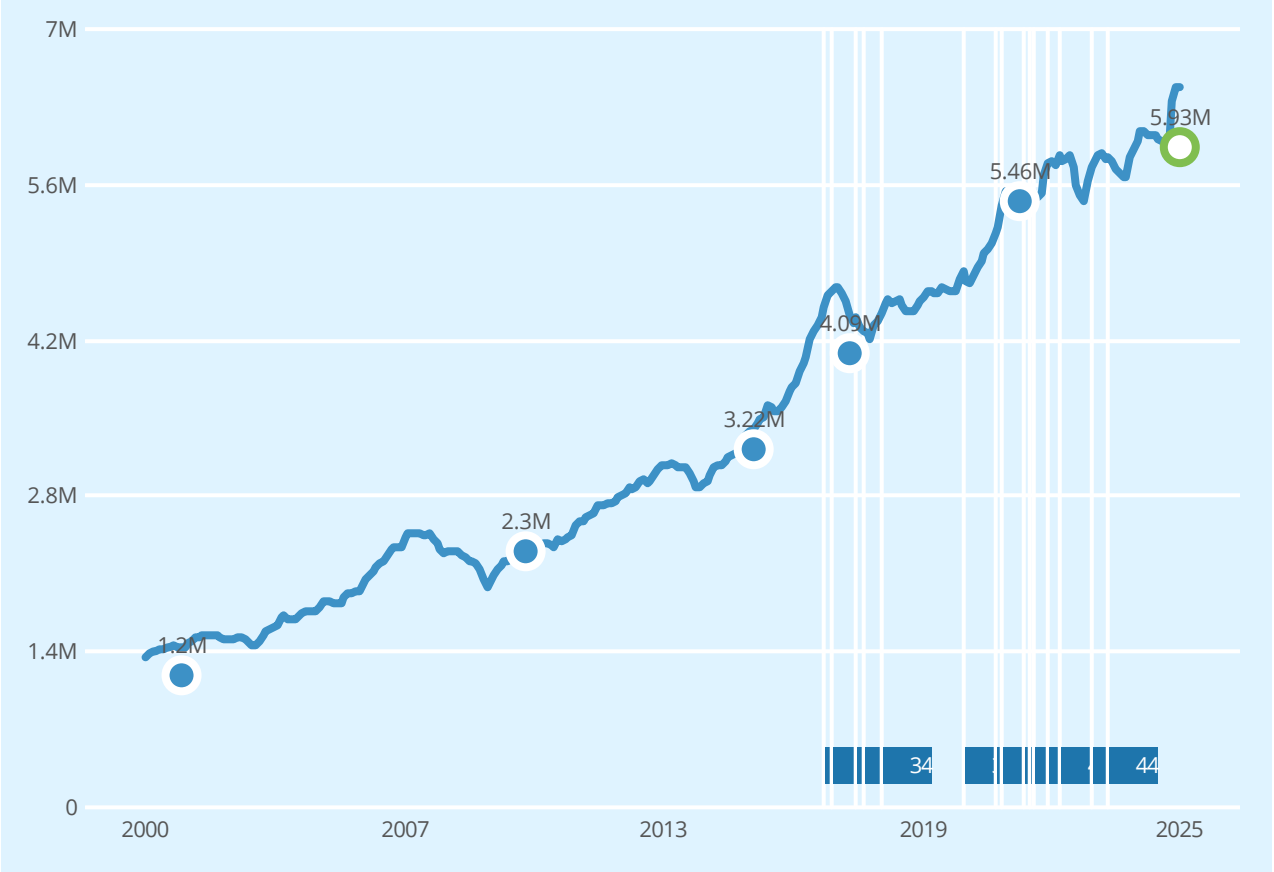
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Etterstadsletta 11 A 66 m²	1949	2. etg	2 sov	26.03.2025	6 100 000	**6 800 000**	34 000	6 834 000	**103 545**
2	Etterstadsletta 67 A 66 m²	1950	3. etg	2 sov	11.09.2024	5 800 000	**6 000 000**	49 000	6 049 000	**91 652**
3	Etterstadsletta 35 B 66 m²	1951	1. etg	2 sov	03.03.2025	5 800 000	**6 300 000**	33 000	6 333 000	**95 955**

Lys, gjennomgående 3-roms - Vestvendt balkong - Barnevennlig - Parkering reservert borettslaget - 3 boder

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4 Garasje, anneks
5 Garasje, anneks
6 Garasje, anneks
7 Garasje, anneks

+37 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
21.06.2021	21.06.2021	22.06.2021	-	5 400 000	56 000	5 456 000
10.06.2017	20.06.2017	06.09.2017	4 100 000	4 000 000	92 000	4 092 000
17.03.2015	19.03.2015	10.06.2015	2 650 000	3 100 000	115 000	3 215 000
28.11.2009	28.11.2009	08.12.2009	-	2 150 000	154 000	2 304 000
25.10.2001	25.10.2001		-	1 180 000	15 992	1 195 992

Leiligheter til salgs i ETTERSTAD grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

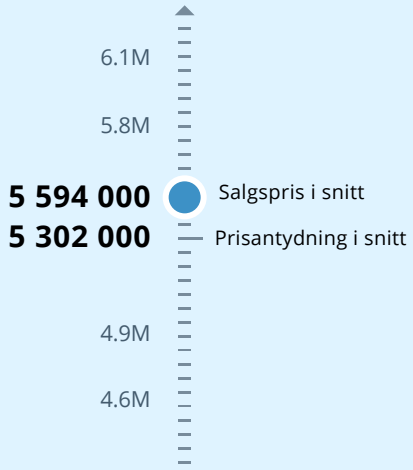


Annonsene har i snitt ligget ute i

8
dager

Leiligheter solgt i ETTERSTAD grunnkrets siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

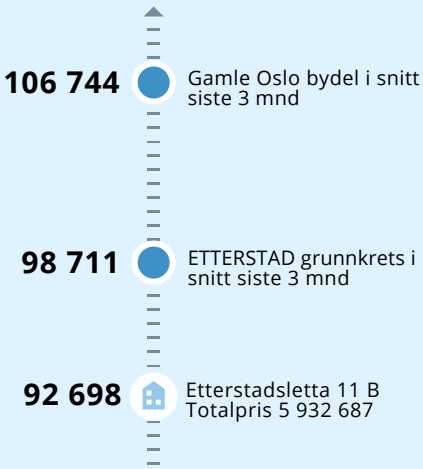


Solgt i snitt i løpet av

20
dager

for 5.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Etterstadsletta 11B, 0660 OSLO
OSLO kommune
gnr. 237, bnr. 8
Andelsnummer 95

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 13.02.2025 **Rapportdato:** 25.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22372-1077 **Referansenummer:** RD8570

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

Takstkonsulent1
Vi ivaretar din bolig!
Tlf. 69 24 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

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



Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen

kh@takstkonsulent1.no

901 40 918

Medansvarlig

Marcus Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

mp@takstkonsulent1.no

954 19 877

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1949. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2021 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Fuget alle lister på gulvet.
- Limt løse gulvlister.
- Lagt ny silikonfuge ved badekaret på badet.
- Montert 2 hyller og 2 skap.
- Ny benkeplate i 2023.
- Ny komfyrvakt i 2021.

Opplysninger er tilsendt av eier.

Andelsleilighet - Byggeår: 1949

UTVENDIG Gå til side

Vestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 8 m², forankret til bygningskropp, plastfliser lagt på gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 103 cm.

Boligblokk bygget i 1949. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig forblendet med lakkerte stålplater e.l. Valmet takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i entré til: 2,68 m.

- Det registreres noe malingsflass i himling i stua. Dette anses som mindre avvik. Det ble foretatt fuktsøk med protimeter MMS2 uten nevneverdige verdier på befaringsdagen.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant plassert på innredning og badekar med dusj. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kvik kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass. Komfyrvakt er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

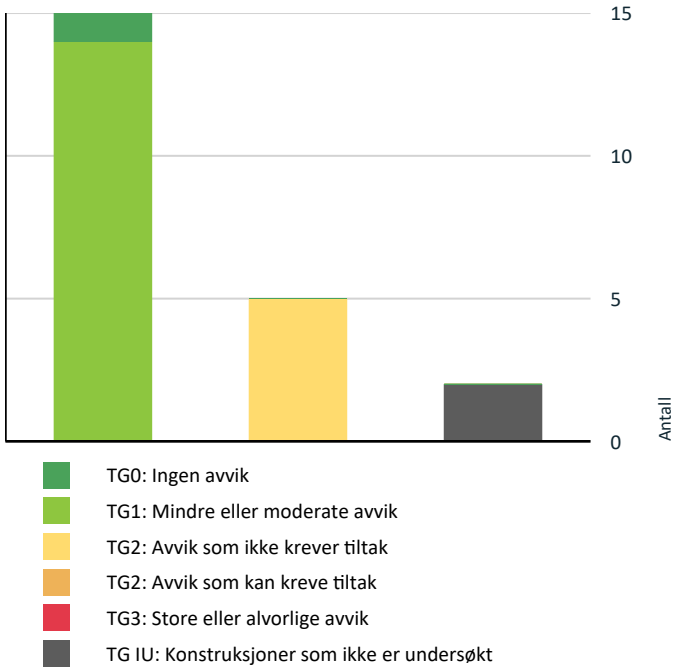
- Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1949

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull. Balkongdør med 3-lags press glass, prod. 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 8 m², forankret til bygningskropp, plastfliser lagt på gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 103 cm.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1949. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig forblendet med lakkerte stålplater e.l. Valmet takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i entré til: 2,68 m.

- Det registreres noe malingsflass i himling i stua. Dette anses som mindre avvik. Det ble foretatt fuktsøk med protimeter MMS2 uten nevneverdige verdier på befaringsdagen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Tilstandsrapport

Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

Innvendige dører

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant plassert på innredning og badekar med dusj. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

- Eier opplyser at badet ble pussete opp i 2020. Arbeider er utført av Comfort Bryn as.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Det er målt minimum 25mm fall til sluk fra dørterskel.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredet med klosett, servant plassert på innredning og badekar med dusj. Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kvik kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass. Komfyrvakt er montert.

- Eier opplyser at kjøkkenet er fra 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter) . NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger - plast

Tilstandsrapport

Plastrør (rør-i-rør). Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

TG 2 Varmtvannstank

Ca. 120 liters varmtvannsbereder plassert i skap på bad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

Tilstandsrapport

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Eier opplyser at sikringen går da man har på både vaskemaskin og oppvaskmaskin.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2. Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

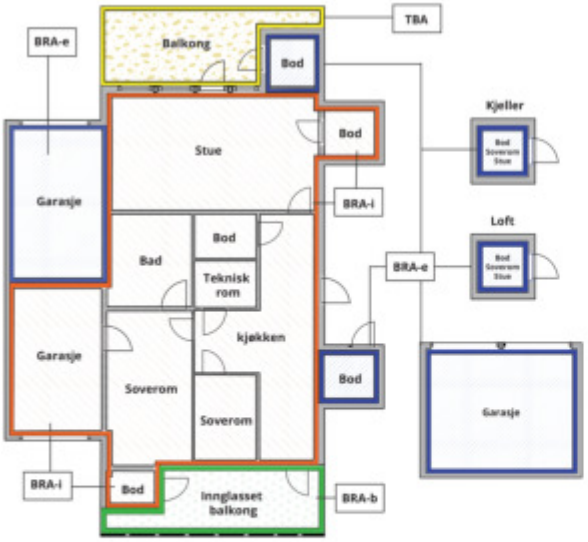
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Loft		5		5		5	10
2. etasje	64			64	8		64
Kjeller		8		8			8
SUM	**64**	**13**			**8**	**5**	**82**
SUM BRA	**77**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loftsbod	
2. etasje	Entré, bad, kjøkken, 2 soverom, og stue med utgang til balkong		
Kjeller		Kjellerbod, Kjellerbod 2	

Kommentar

Fellesarealer:

- To kjellerboder på henholdvis 6 m² og 2 m².
- Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se sammendrag for mer info.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	64	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2025	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Marie Prebensen Juell	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	237	8		0	44841.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Etterstadsletta 11B, 0660 OSLO

Hjemmelshaver
Obos Bbl. Gjhelder feste: Etterstad Nord Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET ETTERSTAD NORD	950200030		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	Marie Prebensen Juell og Eskil Karlsen Egge

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
95

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	25.03.2025	
2	25.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RD8570

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria

Oppdragsnr.
154250025

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eskil Karlsen Egge	Marie Prebensen Juell

Gateadresse
Etterstadsletta 11 B

Poststed	Postnr
Oslo	0660

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært svertesopp i fuge på badekar. Fuge ble byttet ut i 2023.

Document reference: 154250025

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totaloppussing av bad i regi av Comfort Bryn i 2020. Nye baderomsmøbler, badekar, servant med skapinnredning, toalett, rør, varmtvannstank, opplegg for vaskemaskin og downlights i himling.

Arbeid utført av: Comfort Bryn AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Oppgradert i forbindelse med totaloppussing av badet i 2020

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi har hatt tilfeller av brun pelsbille og enkelte larver i leiligheten. Vi har gjort tiltak ved å tette igjen sprekker langs lister og har sett en forbedring. Vi ser enkelte biller og larver av og til, og det er mest på sommeren da vi vet at dette eksisterer i flere leiligheter i borettslaget.

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: I forbindelse med oppgradering av bad i 2020 ble det gjort følgende ref samsvarserklæring fått fra forrige eier: Montering av 5 stk downlights i eksisterende himling med tilhørende 2polet-dimmer på ytterside dør baderom. Det er benyttet eksisterende kabling, og komponentene ervbyttet likt mot likt. Tilkobling av speilbelysning på det eksisterende elektriske anlegget med forankoblet 2polet bryter. Tilpasning og flytting av eksisterende kurs til vaskemaskin. Denne er flyttet pga montering av badekar og montert inne i kasse over vaskemaskinen. Montert ny dobbel innfelt stikk ved vask, tilknyttet eksisterende vaskemaskinkurs. Det ble også gjennomført el-arbeid i regi av borettslaget i 2020. Se egen samsvarserklæring for mer informasjon.

Arbeid utført av: B2 Elektro AS og Elektro Sivert

Filer

5S Samsvarserklæring.pdf

Etterstadsletta kompl.dok. 11B 2H.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

Document reference: 154250025

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mulighet for å lade elbil i regi av borettslaget for fast månedspris

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bygging av Etterstad VGS.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er tidvis litt lytt da det er en eldre bydgård.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vet at det er brun pelsbille i borettslaget i andre leiligheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154250025

Tilleggskommentar

Elektriker har nevnt utfordringer med overbelastning / mulig feilkobling av sikringer. Det er slik i dag at vi ikke kan ha på både oppvaskmaskin og vaskemaskin samtidig uten at sikringen går, men vi opplever ikke at dette er problem i det daglige. Downlights under kjøkkenbenk er defekt og må byttes (Kvik kjøkken). Vanlig stekefunksjon på ovn er treg, men varmluft funker fint. Fjær i oppvaskmaskin har røket.

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: 154250025

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eskil Karlsen Egge	d9e319e0864791d2ae8d97b749d07a170a2c77e1	28.03.2025 10:33:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marie Prebensen Juell	20526928d631344ac17210c12aee7500b6d60dc6	28.03.2025 10:29:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 154250025

- 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

FRA FORRETNINGSFØRER

Soria Moria Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Soria Moria v/Geir H. Zetterstrøm
Torshovgata 6, 0476 OSLO
E-post: WM120_3005555@usermail.webmegler.no

8357063 31/211 10.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 07.03.2025.

Boligselskap:	31 Etterstad Nord Borettslag
Organisasjonsnr:	950.200.030
Andelseier:	Marie Prebensen Juell Eskil Karlsen Egge
Leieobjektnr:	211
Adresse:	Etterstadsletta 11 B, 0660 OSLO
Andelsnummer:	95
Borettsinnskudd:	kr 2.900,–
Hjemmeside:	http://www.etterstadnord.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98208201379	A	5.204.205,-	5 år 9 md.	12		Flyt	5,79%
* OBOS02-98208326198	A	4.404.984,-	5 år 3 md.	12		Flyt	5,79%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.884,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	3.584,-
Strøm elbil	300,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	602,-	1.792,-	0,-	49.706,-

Festetomt utgjør 9 986 kr av gjeld.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS01-98208201379	17.702,-	306,-
* OBOS02-98208326198	14.985,-	281,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 33.000, (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/Vidar Berget Etterstadsletta 41 C, 660 OSLO, e-post: post@etterstadnord.no.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

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

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

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

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 31

Etterstad Nord Borettslag

Velkommen til årsmøte i Etterstad Nord Borettslag

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/31

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Etterstad Nord Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christopher Morgenstierne er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Gro-Ellen Linnås og Øyvind Michelsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. s. 31 Årsrapport til årsmøte 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 300 000,-

Sak 6

Endring av husordensregler

Forslag fremmet av:
Nadia Naguib Vaagan

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Batterier til elektriske eller andre kjøretøy må lades under tilsyn.

til (nytt punkt 2):

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

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

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

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

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

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

Begrunnelse:

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

Sak 7
Regler for dyrehold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Lufting av katt

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

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

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

Styrets innstilling
Er at gjeldende regler beholdes som de er.

Forslag til vedtak 1
Gjeldende regler beholdes som de er.

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

Sak 8
Valg av tillitsvalgte

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

Roller og kandidater

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

- Terje Braathen

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

- Andreas Stokstad
- Hanne Bettum

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

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

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Terje Braathen

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

- Beate Villa

Sak 10

Valgkomité

Roller og kandidater

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

- Arnstein Østre
- Hanne Bettum

- Kari Helle Louise Waraas
- Øyvind Michelsen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Valgkomiteen

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

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

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

Gårds- og bruksnummer:
237 8

Første innflytting skjedde i 1949.

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

Etterstad Nord Borettslag har en ansatte.

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Borettslaget Etterstad Nord

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 14. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

Oslo, 29.04.2024
Styret i Borettslaget Etterstad Nord

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

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

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-6 800
Forretningslokale	-5 355
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 537 832**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

Det har vært sysselsatt 1 årsverk fast. I tillegg kommer maling av oppganger og vaskerier som er utbetalt som vikarlønn. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 250 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 757, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

NOTE: 15
AKSJER OG ANDELER

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

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

NOTE: 16
LANGSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE: 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Annen informasjon om borettslaget

Styret

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

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

Renhold

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

Parkering

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

Nøkler/skilt

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

Vaskeri

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

Forsikring

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

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

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

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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

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

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

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

Valgkomiteens innstilling

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

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

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

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

Kort info om kandidater som er på valg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Vennlig hilsen Valgkomiteen ved:

Øyvind Michelsen
Kari Louise Helle Waraas
Arnestein Østre
Beate Villa

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Christopher Morgenstierne er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Gro-Ellen Linnås og Øyvind Michelsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 300 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring av husordensregler

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

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Regler for dyrehold

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Gjeldende regler beholdes som de er.

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

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Terje Braathen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Andreas Stokstad
- [ ] Hanne Bettum

Varamedlem (kun 4 skal velges)

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

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Terje Braathen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Beate Villa

Sak 10 Valgkomité

Valgkomité (kun 4 skal velges)

- [ ] Arnstein Østre
- [ ] Hanne Bettum
- [ ] Kari Helle Louise Waraas
- [ ] Øyvind Michelsen

**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 Nord Borettslag

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 121.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

5. Fastsettelse av honorarer

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

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

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

6. Endring av husordensregler

Fremmet av: Nadia Naguib Vaagan

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

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

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

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

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

Batterier til elektriske eller andre kjøretøy må lades under tilsyn.

til (nytt punkt 2):

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

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

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

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

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

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

Begrunnelse:

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Forslaget falt**

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

7. Regler for dyrehold

Lufting av katt

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

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

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

Styrets innstilling
Er at gjeldende regler beholdes som de er.

Følgende forslag var til avstemning:

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

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

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

8. Valg av tillitsvalgte

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

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

Følgende stilte til valg:
Terje Braathen

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

Følgende stilte til valg:

Hanne Bettum
Andreas Stokstad

Varamedlem (1 år)

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

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

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Terje Braathen (73 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Terje Braathen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Beate Villa (76 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Beate Villa

10. Valgkomité

Valgkomité (1 år)

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

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

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 4 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor

- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR ETTERSTAD NORD BORETTSLAG

Revidert av generalforsamlingen 06.06.2012 og 05.06.2018, 01.06.2022, 30.05.2023

1) Generelt

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

Ta hensyn til hverandre.

Henvendelser til styret må skje skriftlig.

2) Alminnelige husordensregler

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

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

Naboer bør varsles om man skal ha en festlig anledning.

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

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

Batterier til elektriske eller andre kjøretøy må lades under tilsyn.

3) Søppel

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

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

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

4) Dyrehold

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

5) Vaskeriene, Tørking av tøy

Fellesvaskeriene kan benyttes i følgende perioder:

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

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

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

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

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

6) Bruksoverlating (fremleie)

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

7) Parkering

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

8) Bruk av balkonger

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

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

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

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

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

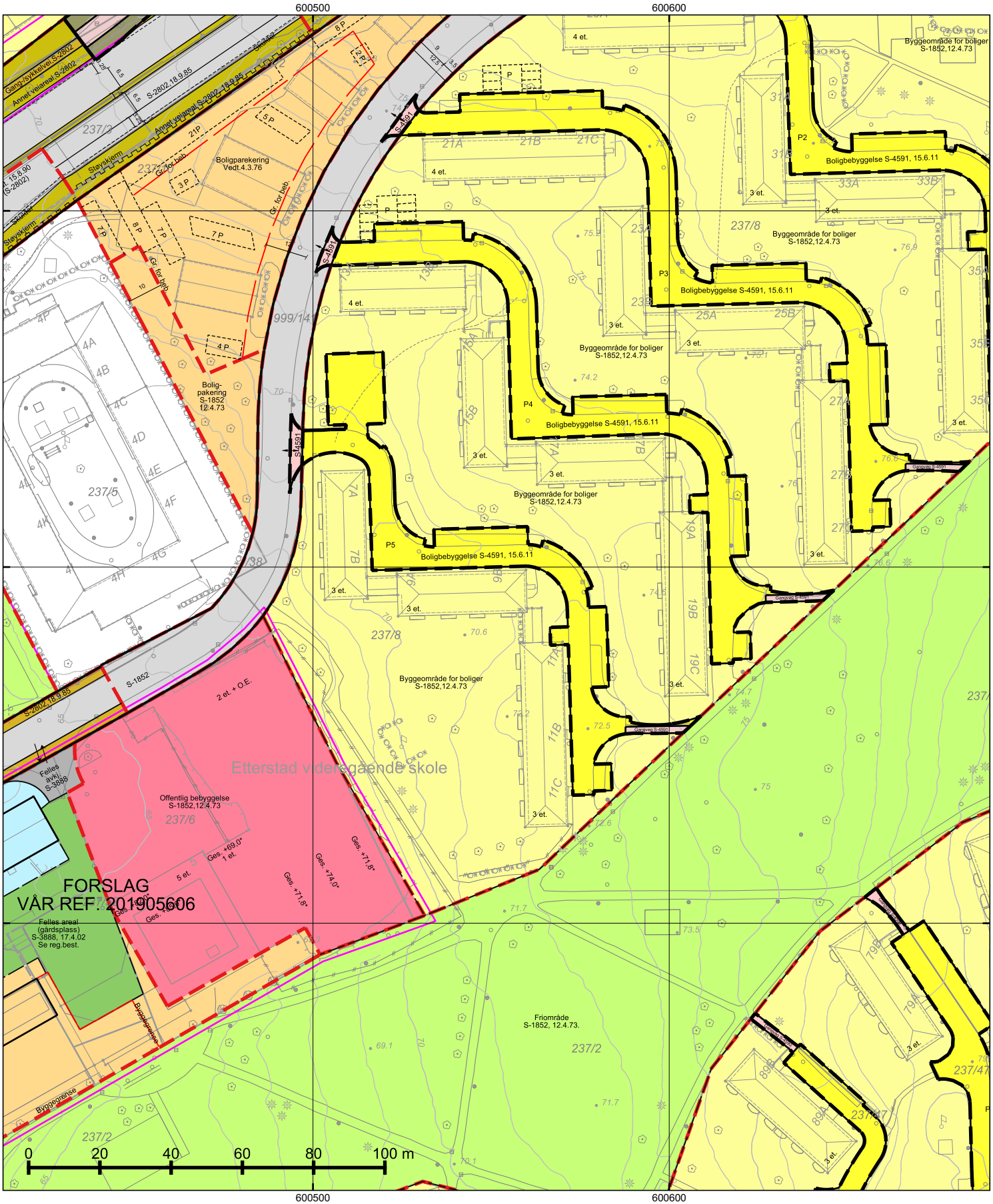
Ved rengjøring av balkong og vanning av blomster må man påse at det ikke renner vann til naboene under.

Kattestiger tillates etter regler om utforming som utarbeides av styret.

9) Forsikringer

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

FRA KOMMUNEN



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.03.2025
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
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 327689/ 86507132
Adresse: ETTERSTADSLETTA 11B
Gnr/Bnr: 237/8

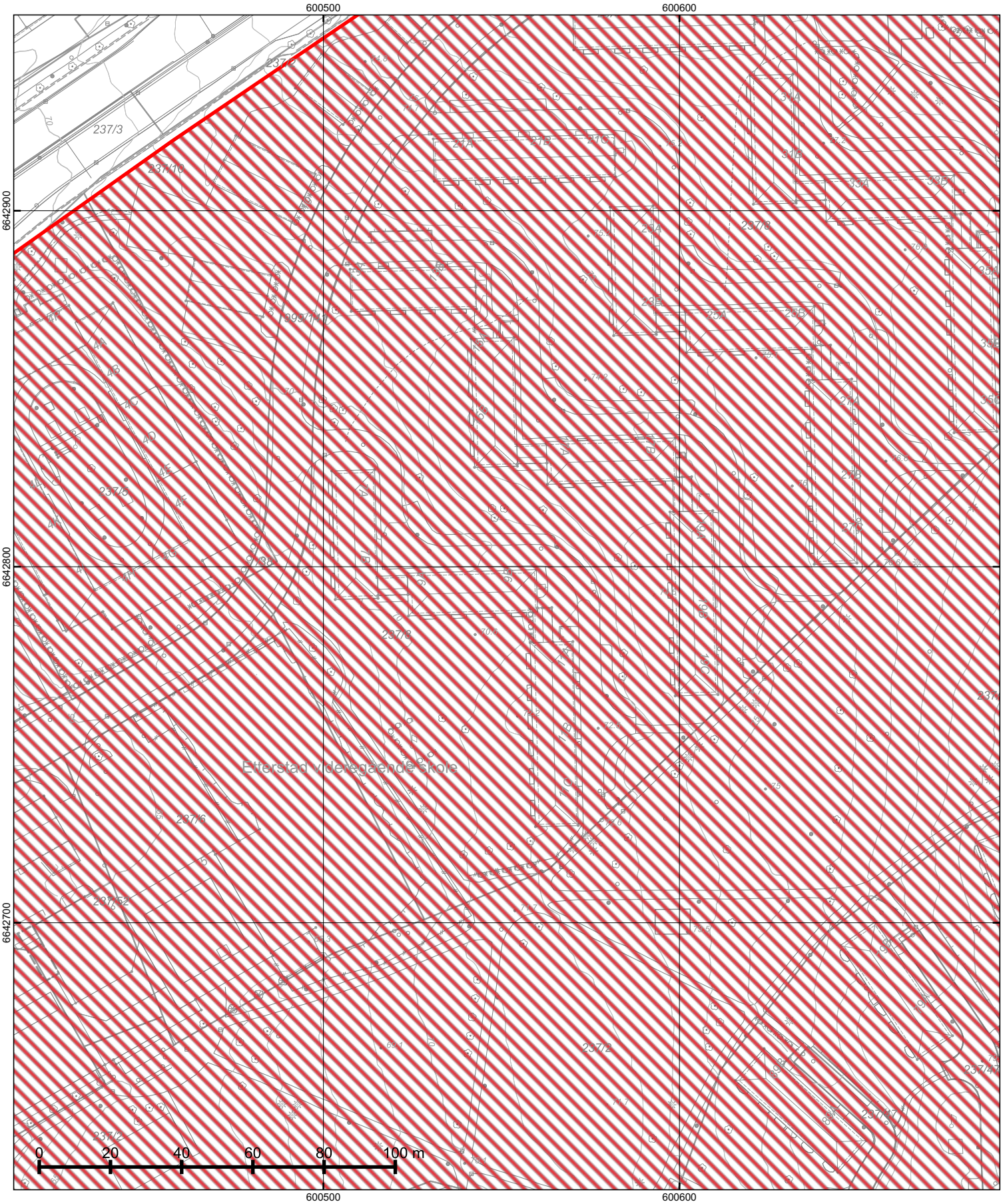
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

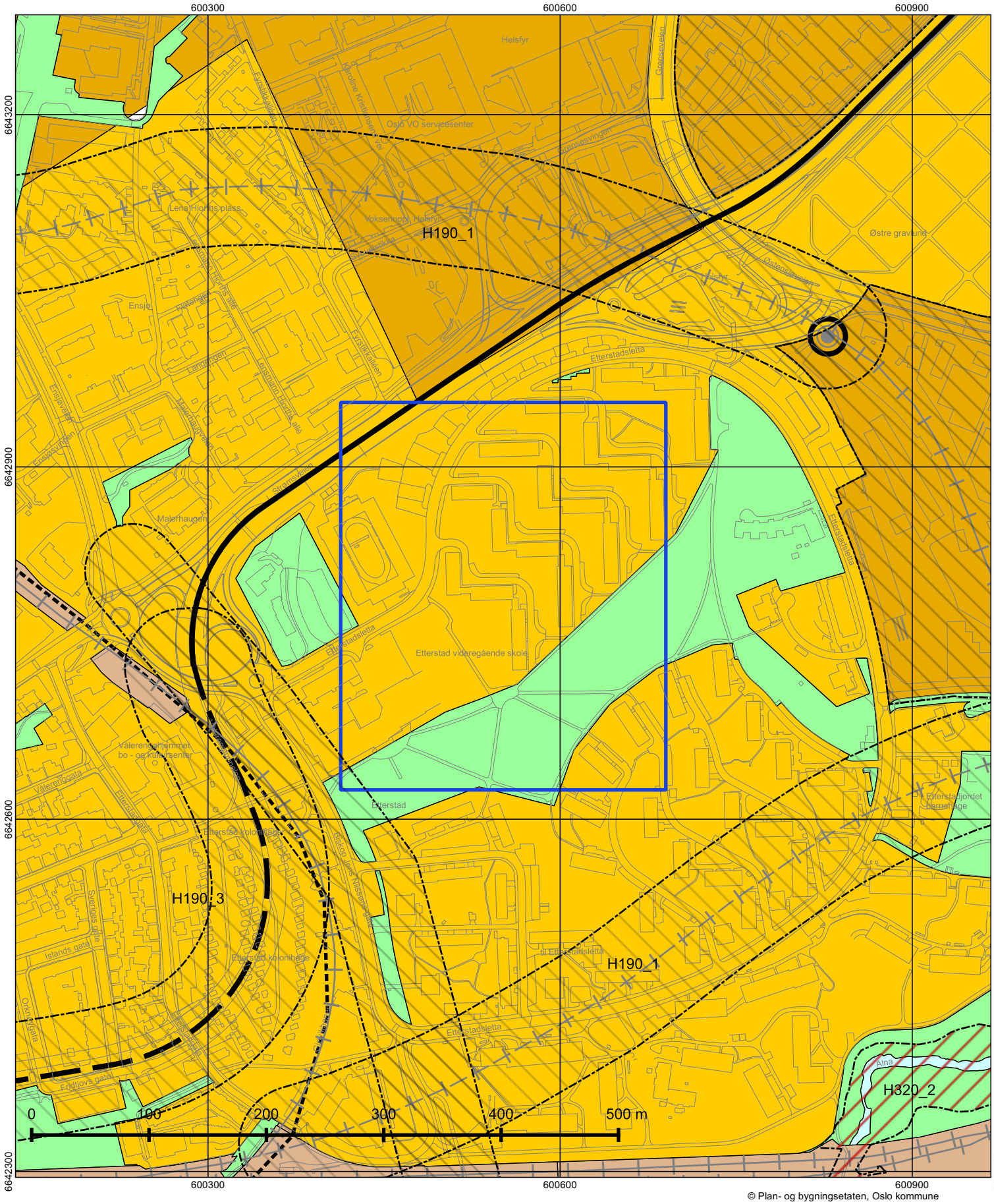
Naturmangfold

– 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: 327689/ 86507132
Adresse: ETTERSTADSLETTA 11B
Gnr/Bnr: 237/8

Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Kommentar:

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: 07.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 327689/86507132
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555

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-4591

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Etterstadsletta 7- 41 som omreguleres til: Bebyggelse og anlegg: - boligbebyggelse. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: - fortau - gangvei. Grønnstruktur: - vegetasjonsskjerm - friområde.

Vedtaksdato: 15.06.2011
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201003355
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201003355

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ETTERSTADSLETTA 7 – 41. ETTERSTAD NORD. GNR. 237 BNR. 8

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP1 – 201003355 datert 22.09.2010, revidert 15.12.2010.

§ 2. Formål
Området reguleres til:

- bebyggelse og anlegg:	- boligbebyggelse
- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:	- fortau
	- gangvei
- grønnstruktur	- vegetasjonsskjerm
	- friområde

§ 3. Utforming
Atkomstvei (regulert til bebyggelse og anlegg: boligbebyggelse) skal benyttes som private atkomstveier med parkeringsplasser. Alle parkeringsplassene som står 90 grader på intern kjørevei samt parkeringsplass lengst i vest i område P5, skal skjermes med hekk eller buskbeplantning. Områdene P2, P3, P4 og P5 skal ha en parkeringsplass for forflytningshemmede hver. Eksisterende reguleringsplan viser for P1 en parkeringsplass (åtte plasser) lokalisert øst for gangveien i friområdet. Denne erstattes med to plasser ved enden av nr. 41. Se illustrasjonsplan L01, 08.07.2010 for detaljer.

§ 4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Fortau skal opparbeides med nedsenket kantstein langs Etterstadsletta. Avkjørslene er vist med piler på plankartet.

§ 5. Rekkefølgebestemmelser
Før det gis tillatelse til tiltak skal fortau opparbeides med nedsenket kantstein. Før parkeringsplassene som står 90 grader på intern kjørevei samt plassene på område P5 (jamfør illustrasjonsplan) opparbeides, skal hekk eller buskbeplantning være gjennomført.

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

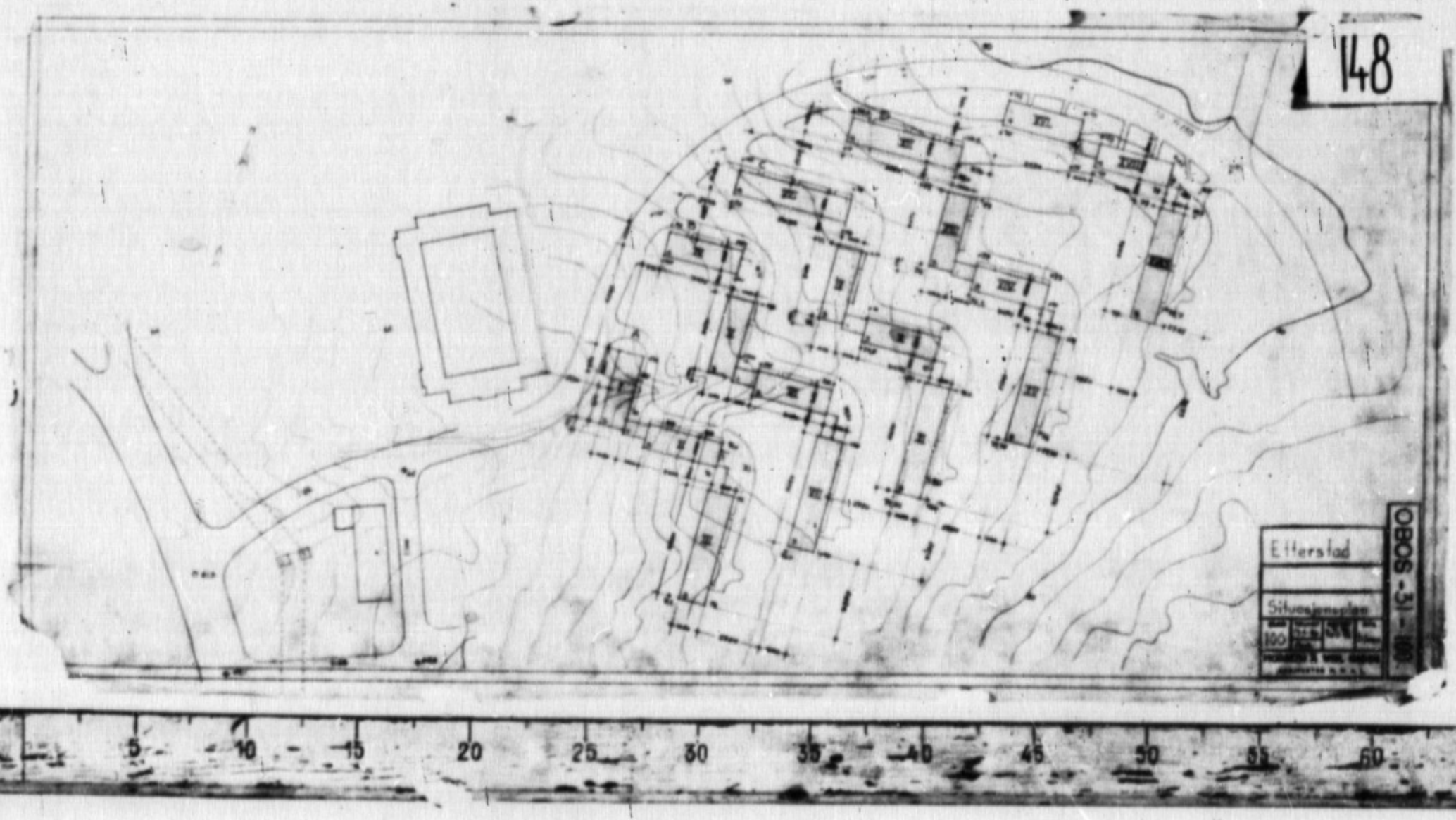
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

ATTESTER OG TEGNINGER

Byggn. Siemens J.nr.: 1210/146
mottag. 25 FEB. 1946

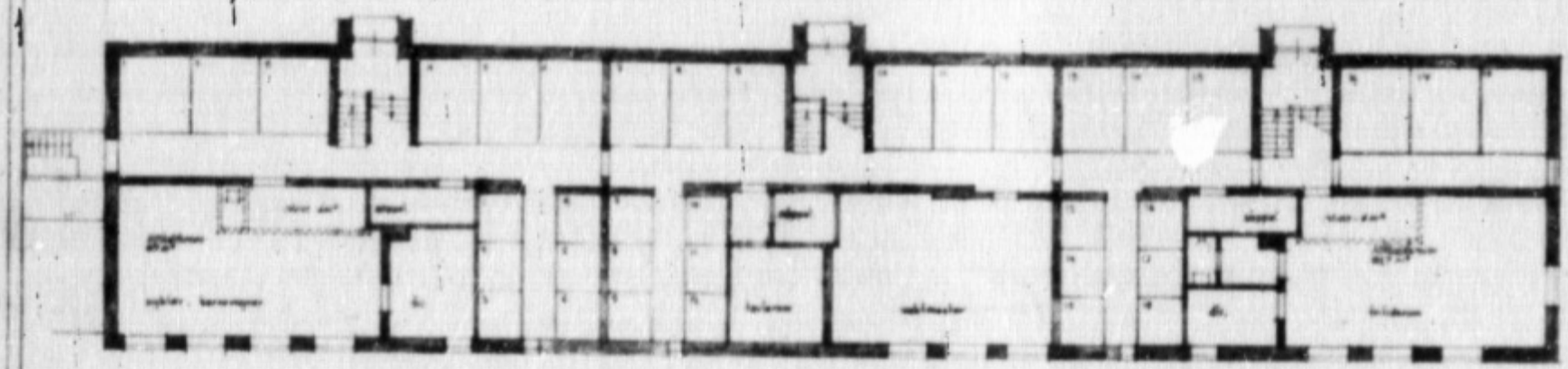
148



Bygn. sjefens kontor
25 FEB. 1949

1210/1/46

150

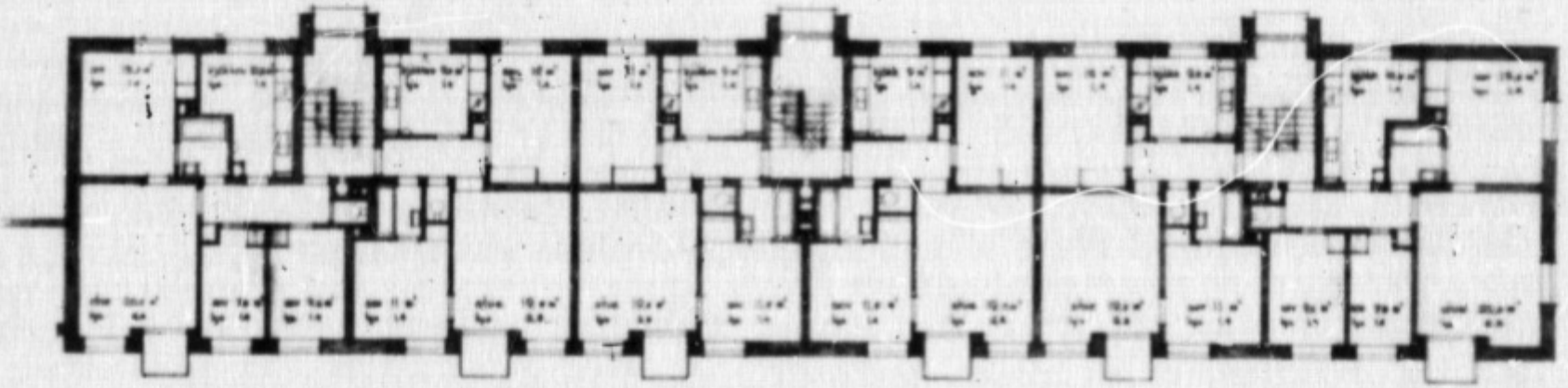


Etterstad
Blokk
Kjeller
109
0806 - 31 - 109

180

1210/46

152



Ettershus

1 etasje

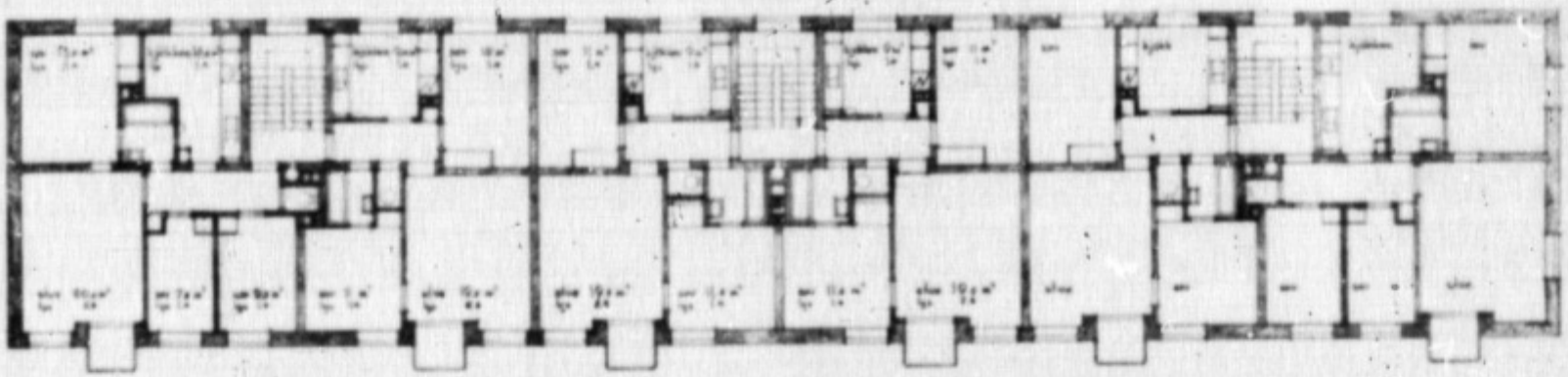
0808 • 151 • 108

182

Bygn. sjefens kar.:
mottatt 25 FEB. 1949

1210/46

154



Etterstad

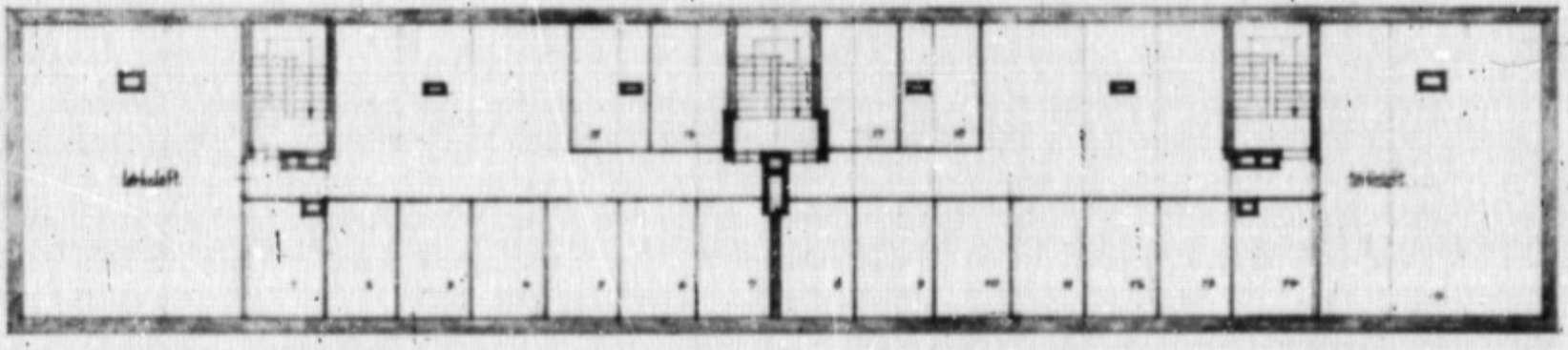
2 og 3 etasjer

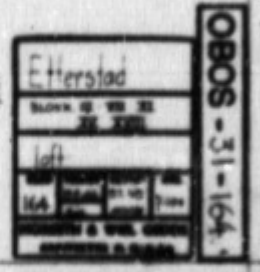
OBOS - 1949

Bygn. sjefens kontor
mottatt 25 FEB 1946

1210/46

156





OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[III] * 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted	Etterstad Nord v/blokk 9-11.	Journalnr. 64/2549	Tegn. nr. 1-2
Arbeidets art	Innredning av leakur til redskapsbod.	2748-64	
Bygningens art			
Byggherre	Oboe v/styreformann, Torvgaten 17.		
Byggemelder	Arne Kristoffersen, Gardeveien 2.		

Dato 24. oktober 1964. EB/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Skuret tillates bare nyttet til oppbevaring av hageredskap o.l.

Lagring av ildsfarlige væsker (f.eks. bensin i forbindelse med gressklipper) tillates ikke.
Denne approbasjon gjelder bare skuret mellem blokk 9 og 11. For skur mellem bl. 39-41 må det sendes egen anmeldelse i henhold til vedtektenes § 132.
Forskriftsmessig situasjonskart skal legges ved.

Det påtales at arbeidet er utført uten forutgående godkjent byggemelding.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- ☒ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- ☐ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem.

Erling Bakke

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

B 16 b 20 000. 1360/62. E. A. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning av leskur til redskapsbod.

Arbeidssted	Matr.nr	J.nr
Etterstad Nord v/blokk 9-II		64/2549

Byggherre
OBOS v/styreformann
Hammersborg torg 1
Oslo - 1.

Ansvarshavende
Murer Arne Kristoffersen
Gardeveien 2
Oslo - 3

19. mai 1965.
Dato

KR kl.

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

Bygningsinspektør
Kaare Regbo.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidets art: **Etterstadsletta 7-41**	**78/3195**	**1-2-3-**
Arbeidets art: **Utskifting av dører og vinduer**	Innkommet: **6.10.78**	
Bygningens art		
Byggherre: **Borettslaget Etterstad Nord v/S. Nordahl, Etterstadsletta 27 C, Oslo 6**		
Anmelder " " " " " "		

IS/BH Oslo, den **5. april 1979.**

Søknad om byggetillatelse approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Slik forholdene ligger an vil bygningskontrollen ikke motsette seg at vinduene kommer til utførelse slik som byggemeldt. For å oppnå best mulig likhet med bestående vinduer forutsettes at de nye vinduene utføres med midtsprosse som vist på prøvevinduet som ble besiktiget hos fa. A. Dahl A/S.

Borettslaget må se til at nevnte sprosse ikke blir fjernet.

Forøvrig må de eventuelle pålegg som gis av bygningskontrollen på stedet følges.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet v/ boligrådmannens kontor, Roald Amundsens gt. 4. (Registrering).
- [ ] C. Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] D. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] E. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] F. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] G. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] H. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] J.
- [ ] K.
- [ ] I.
- [ ] L.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

De kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Skj B 17

A. Gjerstad
bem. **I. Sundve**

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hørsletbygate 19[60] *11 50 60

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	Journalnr	Tegn. nr
Etterstadsletta 9-11	78/400	1-2-
Arbeidet: Innkledning av leskur til lager (er utført)	Innlevert 7.2.78	
Bygningens art		
Bygherre: Oslo Bolig og Sparelag, Haumersborg torg 1, Oslo		1
Anmelder: Ark. Alf Bastiansen, Helandsgata 22, Oslo 6		

Oslo den, 28. april 1978 SAS/RJ

Søknad om byggetillatelse med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 24.4.78 på kartet.

Man vil ikke unnlate å påtale at arbeidet er utført uten at tillatelse til dette er innhentet på forhånd.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter rubr. X være ordnet:

- ☐ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- ☐ C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- ☐ D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert påført byskriverens kvittering.
- ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.
- ☐ K.
- ☐ L.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid og oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når byggearbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

A. Gjerstad.
bem.

Sven Sandberg.

Konferanser med teknisk personale: Mandag—Onsdag—Fredag kl. 12.00—14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersletsgate 19[55] *113080

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet
Innfredning av leskur til lager (er utført)

Adresse/sted	Matr.nr.	Vår ref.
Etterstadsletta 9-11		78/400

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag,
Hammersborg torg 1,

Oslo 1.

Ansvarshavende

PMB/TL

Dato
27.august 1980

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 samt oppparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANBYGG.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 Etterstadsletta 11

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
86/4509 Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Mell. nr.) (Adresse)	Omkledning av fasade	Journalnr.	28.8.86
Arbeidets og bygningens art		Innlevert	
	Borettslaget Etterstad Nord, Etterstadsletta 41 B, 0660 Oslo 6		
Byggherre	Nordisk Byggfornyelse A/S, Boks 30 Kaldbakken, 0901 Oslo 9		
Anmelder			

SAS/BH

Oslo, den 4. mai 1987

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Bygningsrådet fattet i møte 2.3.87 slikt vedtak:

"Bygningsrådet finner å ville omgjøre bygningssjefens avslag av 28.11.86.

Klager tas til følge og byggemeldingen godkjennes.

Nærmere betingelser stilles av bygningssjefen i approbasjonen."

Under henvisning til bygningsrådets vedtak kan byggemeldingen godkjennes.

Bygningskontrollens eventuelle pålegg på stedet må følges.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Sven Sandberg
Overarkitekt

Skj. B 17

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Andenæs VVS AS
St. Halvardsgt. 33C, Postboks 2870 Tøyen
0608 OSLO

Dato: 30 AUG 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200107422-3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Truls M. Jansen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ETTERSTADSLETTA 7-41	Eiendom:	237/8/0/0
Tiltakshaver:	Etterstad Nord BRL	Adresse:	Etterstadsletta 7-41, 0129 OSLO
Søker:	Andenæs VVS AS	Adresse:	St. Halvardsgt. 33C, Postboks 2870 Tøyen, 0608 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 <95 b>..

Søknaden omfatter endring av bygningstekniske installasjoner.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 e godkjennes søknaden, vedlagt ledningskart utskrevet av Plan- og bygningsetaten 28.08.01, kontrollplaner for prosjektering og utførelse, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

I medhold av plan- og bygningslovens § 94.3 fritas søker for å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke berøres.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Søknaden:
Rehabilitering av baderom og utskifting av røropplegg i borettslag av 18 blokker.

Avfallsplan:
Det vises til godkjent avfallsplan.

Ansvarlige foretak

Ansvarlige foretak for utførelsen og kontroll av utførelsen er godkjent i samsvar med kontrollplan og søknader om ansvarsrett og vedlegges søknaden.

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner evt. ansvarlig utførende skriftlig anmode om ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon som må være med: "Som bygget"- tegninger med unntak av innvendige tegninger, kontrollerklæringer for utførelsen, evt. samlelister over avviksrapporter med bekreftelse på utbedring av feil og evt. bekreftelser fra andre myndigheter.

Byggeplassmappe

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Vedlegg:

Orientering om klageadgang
Kontrollplan for prosjektering
Innlevert kontrollerklæring over prosjektering
Kontrollplan for utførelse
Godkjent avfallsplan
Godkjente søknader om ansvarsrett
Skjema for kontrollerklæring, NBR blankett nr. 5149
Skjema for anmodning om ferdigattest, NBR blankett nr. 5167

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Seksjon Byggkontroll

Truls M. Jansen
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Etterstad Nord BRL
Etterstadsletta 7-41
0129 OSLO

Dato: 30 AUG 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200107422-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Louise Fredriksen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ETTERSTADSLETTA 7-41	Eiendom:	237/8/0/0
Tiltakshaver:	Etterstad Nord BRL	Adresse:	Etterstadsletta 7-41, 0129 OSLO
Søker:	Andenæs VVS AS	Adresse:	St. Halvardsgt. 33C, Postboks 2870 Tøyen, 0608 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

GODKJENNING AV AVFALLSPLAN

Avfallsplan datert 02.08.01 godkjennes.

Avfallsplan er fylt ut på kommunens gamle skjemaer som ikke inkluderer rubrikk for blandet avfall. Ved samtale mellom Andenæs VVS AS v/ Hans Jørgen Werner og Elin Hansen (tlf 22 66 29 61) for Plan- og bygningsetaten, kom det frem at sortering på byggeplass ikke samsvarer med sortering som skissert i avfallsplan.

I forhold til den innsendte avfallsplanen har kommunen vedtatt følgende endringer:

- **Følgende fraksjoner forutsettes sortert:** **Metaller (soilrør)**
  Tyngre bygningsmaterialer (betong o.l.)
  Emballasje (papp, plast)
  Trevirke
  Restavfall
- **Vedrørende sortering av emballasje, vises det til vedlagte brosjyrer fra materialreturselskapene for plast og papp - Plastretur AS og Norsk Resy AS.**
- **Plan- og bygningsetaten minner også om at andel restavfall ved kilden skal ikke overskride 40 % (vekt) av den totale avfallsmengden.**

Når arbeidene er ferdige skal det sendes inn en sluttrapport til kommunen for godkjenning, der det skal dokumenteres at avfallet er behandlet i samsvar med vedtaket.

Med hjemmel i forurensningslovens § 73 ilegges et forurensningsgebyr på 2000 kr. pr. tonn avfall som behandles i strid med godkjent avfallsplan.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 24 94

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

Plan- og bygningsetaten behandler denne saken etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om kommunal styring av produksjonsavfall vedtatt i Oslo bystyre 28.11.94 med endringer av 15.11.95.

Det vises til avfallsplan datert 02.08.01.

Avfallet skal kildesorteres (på byggeplassen) i minst følgende fraksjoner :

- Tyngre bygningsmaterialer (betong, tegl o.l.)
- Rent trevirke
- Emballasje
- Metaller
- Restavfall (blandet avfall)

Det er tiltakshavers ansvar at avfallsbehandlingen er i tråd med godkjente vedtak. Alle containere skal merkes tydelig, og alle som arbeider på bygge-/riveplassen skal informeres om godkjent avfallsplan.

For å oppnå best mulig ressursutnyttelse av avfallet er det viktig at sorteringen ved kilden er best mulig. Andel restavfall ved kilden skal ikke overskride 40 % (vekt) av den totale avfallsmengden.

Endringer i forhold til godkjent avfallsplan skal sendes kommunen for ny godkjennelse før disse iverksettes. Tiltakshaver må fremlegge dokumentasjon på at behandlingen av avfallet blir i samsvar med Oslo kommunes retningslinjer og at gjenvinningsgraden ikke blir forringet ved en slik behandling. Har kommunen ikke gitt tilbakemelding innen to uker og endringene er i samsvar med gjeldende forskrifter og retningslinjer, er disse å anse som godkjent.

Alle fraksjoner, (ikke bygningsdeler til ombruk og rene naturlige masser) skal leveres direkte til godkjent avfallsanlegg. Kopi av godkjente avfallsplan og veiesedler skal kunne fremvises ved forlangende.

Sluttrapport som dokumenterer at avfallet er behandlet i samsvar med godkjent avfallsplan skal være godkjent før ferdigattest kan utstedes.

Vedtak:
Avfallsplan datert 02.08.01 godkjennes på betingelse av at ovennevnte merknader følges.
Med hjemmel i forurensningslovens § 73 ilegges et forurensingsgebyr på. 2000 kr. pr. tonn avfall som behandles i strid med godkjent avfallsplan. Gebyret forfaller ved hver overtredelse.

Vedtaket kan påklages. En slik klage skal sendes Plan- og bygningsetaten innen 3 uker fra vedtaket er mottatt. Plan- og bygningsetaten vil oversende klagen til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig vedtak.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Elin Hansen
Avd.ing. II

Louise Fredriksen
saksbehandler

Kopi til: Andenæs VVS A/S, PB 2870 Tøyen, 0608 Oslo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Andenæs VVS AS
St. Halvardsgt. 33C, Postboks 2870 Tøyen
0608 OSLO

Dato: - 9 OCT 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200107422-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Cathrine Bie	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ETTERSTADSLETTA 7-41	Eiendom:	237/8
Tiltakshaver:	Etterstad Nord BRL	Adresse:	Etterstadsletta 7-41, 0129 OSLO
Søker:	Andenæs VVS AS	Adresse:	St. Halvardsgt. 33C, Postboks 2870 Tøyen, 0608 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

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 med senere tillegg.

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

Per Arne Horne
seksjonsleder

Cathrine Bie
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Sivilarkitekt Henning Nielsen MNAL
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 9000 2005 90

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200510416-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Line Gunhild Brattøy | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ETTERSTADSLETTA 11	Eiendom:	237/8/0/0
Tiltakshaver:	Etterstad Nord Borettslag v/Vidar Berget	Adresse:	Etterstadsletta 41C, 0660 OSLO
Søker:	Sivilarkitekt Henning Nielsen MNAL	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

TILLATELSE TIL ENKLE TILTAK - ETTERSTADSLETTA 11

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 95 b.

Søknaden omfatter oppføring av 18 stk nye balkonger på boligblokk i tre etasjer.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 b) og 95 b godkjennes søknaden om enkle tiltak mottatt Plan- og bygningsetaten 29.08.2005.

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver, ved mindre tiltak etter § 86 a fra den dag melding er sendt kommunen, ved enkle tiltak etter § 95 b ved utløp av 3-ukersfristen og en dispensasjon fra den dag den er meddelt tiltakshaver, jfr. § 96, 3. punktum.

Søknaden:
Søknaden omfatter oppføring av 18 stk nye balkonger på boligblokk i tre etasjer.

Godkjenninger

Følgende tegninger og kart er vurdert og godkjent.

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A 100	26.08.2005	1/6
Plan	A 111	26.08.2005	1/8
Snitt	A 130	26.08.2005	1/9
Fasade	A 121	26.08.2005	1/10

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
986209050 Sivilarkitekt Henning Nielsen MNAL	SØK, tk 2. Søkerfunksjon for bygninger. PRO tk 2. Arkitektfaglig prosjektering av bygninger. KPR tk 2. Kontroll av arkitektfaglig prosjektering av bygninger.
988026611 Ingeniør Kjell I Garshol AS	PRO tk 2. Konstruksjonstekninsk prosjektering. KPR tk 2. Kontroll av konstruksjonstekninsk prosjektering.
980282279 RK Teknink i Gusum AB v/repr Confida AS	UTF tk 2. Montering av stål- og betongbalkonger samt montering av balkongrekkverk. KUT tk 2. Kontroll av montering av stål- og betongbalkonger og montering av balkongrekkverk.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er omfattet av reguleringsplan S-1852. Reguleringsformål er bolig.

Estetiske krav:
Plan- og bygningsetaten vurderer tiltaket å være i overensstemmelse med plan- og bygningslovens § 74.2.

Uttalelser fra annen myndighet:
Byantikvaren har i brev datert 11.11.04 ingen merknader til tiltaket.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
De nye balkongenes størrelse og utforming må anses som tilpasset til bygget. Festeanordning skjules bak eksisterende plater på fasade. Plan- og bygningsetaten anser at tiltakets utforming ikke er i strid med pbl § 74.2. Større balkonger vil medføre økt kvalitet på leilighetene og er ikke i strid med reguleringsplan. Tiltaket kan tillates.

Avfallsplan:
Felles avfallsplan for Etterstadsletta 35, 33, 31, 29, 27, 25, 23, 21, 19, 17, 15, 13, 11, 9, 7 er godkjent 19.1.05.

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygningsavfallet etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.
Hvis avfall fra tiltaket behandles i strid med godkjent avfallsplan kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens §73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved en behandling i strid med bestemmelsene

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Mari Helene Slagsvold
For avdelingsleder

Line Gunhild Brattøy
saksbehandler

Kopi til:
Etterstad Nord Borettslag v/Vidar Berget, Etterstadsletta 41C, 0660, OSLO

Vedlegg:
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Informasjon om elektronisk saksbehandling
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Sivilarkitekt Henning Nielsen MNAL
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato 13 FEB. 2006

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200510416-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Line Gunhild Brattøy	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ETTERSTADSLETTA 11	Eiendom:	237/8/0/0
Tiltakshaver:	Etterstad Nord Borettslag v/Vidar Berget	Adresse:	Etterstadsletta 41C, 0660 OSLO
Søker:	Sivilarkitekt Henning Nielsen MNAL	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - ETTERSTADSLETTA 11

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

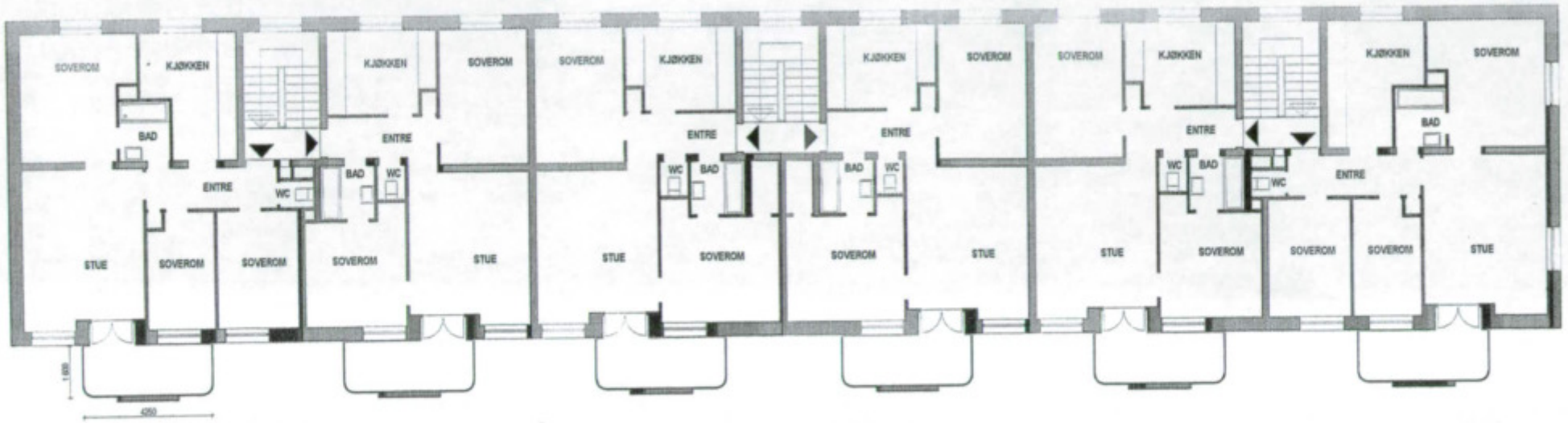
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Irma Liland Aspen
For avdelingsenhetsleder

Line Gunhild Brattøy
saksbehandler

Kopi til:
Etterstad Nord Borettslag v/Vidar Berget, Etterstadsletta 41C, 0660, OSLO

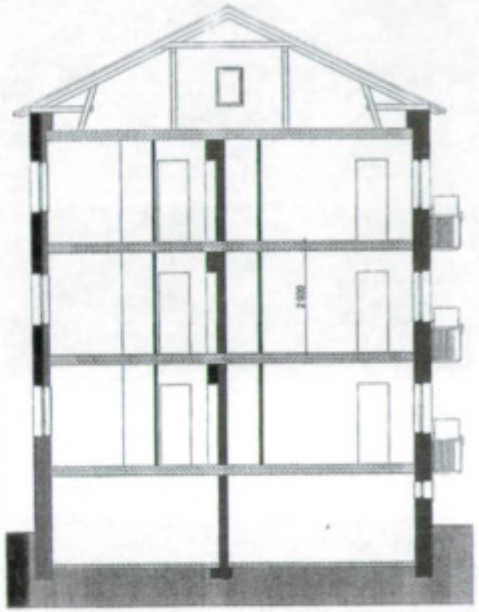


Rev. nr.	Gjelder:	Dato:

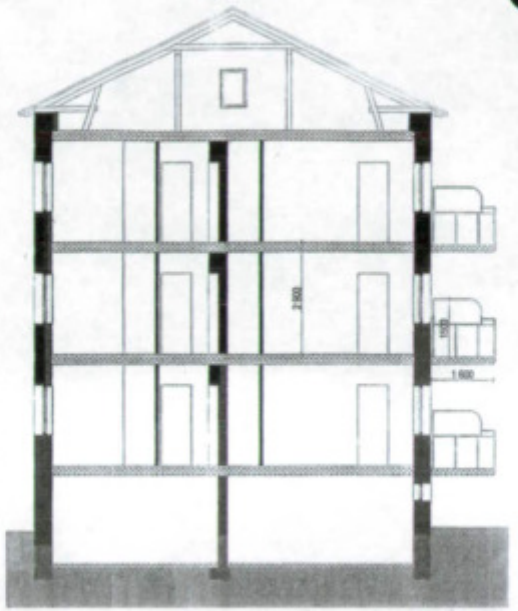
		TYPISK ETASJEPLAN	NY SITUASJON
		Dato: 26.08.05	Mål: 1 : 200
Sign. HN	Kontr. HN	Oppdrag nr. 04-14	Tegn. nr. A 111

ETTERSTADSLETTA 11 BRL ETTERSTAD NORD
Gnr. 237 Bnr. 008
Bygging av nye balkonger

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



TYPISK SNITT
DAGENS SITUASJON



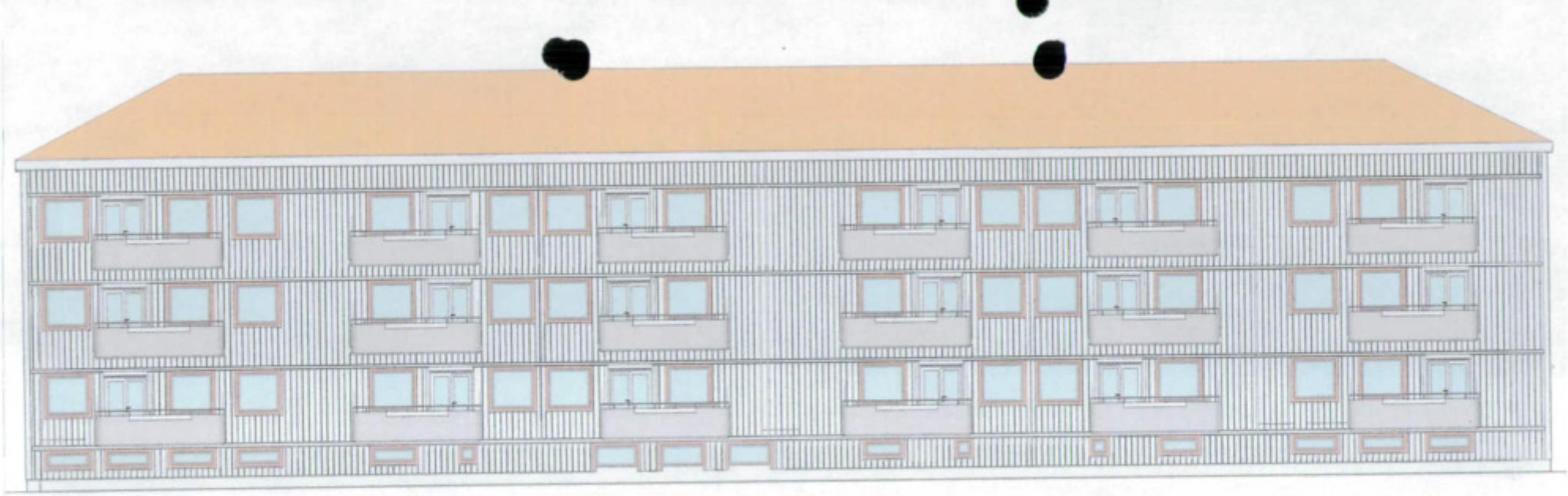
TYPISK SNITT
NY SITUASJON

Rev. nr.	Gjelder:	Dato:

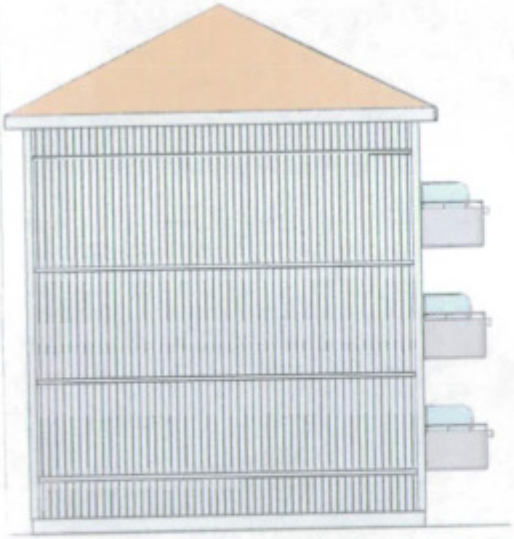
TYPISK SNITT, DAGENS OG NY SITUASJON		
	Dato: 26.08.05	Mål: 1 : 200
Sign. HN Kontr. HN	Oppdrag nr. 04-14	Tegn. nr. A 130

ETTERSTADSLETTA 11 BRL ETTERSTAD NORD
Gnr. 237 Bnr. 008
Bygging av nye balkonger

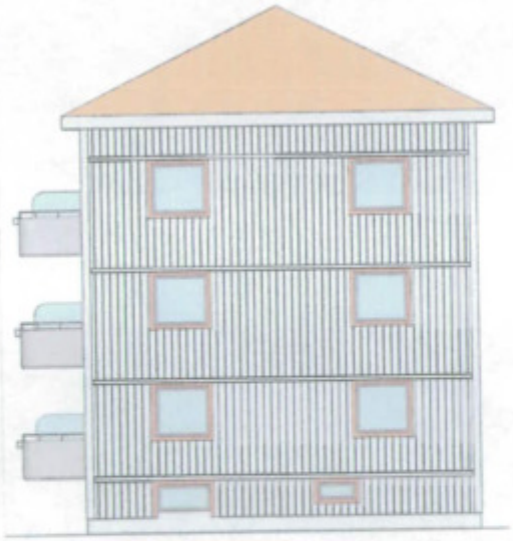
Sivilarkitekt Henning Nielsen
Trondheimsveien 426 0953 Oslo
Tlf. 22 25 30 24
Mobil 936 33 304
E-POST: he-niels@online.no ORG. NR. 986 209 050



FASADE VEST



FASADE NORD



FASADE SØR

Rev. nr.	Gjelder:	Dato:

FASADER NY SITUASJON

		Dato: 26.08.05	Mål: 1 : 200
Sign.	Kontr	Oppdrag nr. 04-14	Tegn. nr. A 121

ETTERSTADSLETTA 11 BRL ETTERSTAD NORD
Gnr. 237 Bnr. 008
Bygging av nye balkonger

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ELEKTRO-SIVERT INSTALLASJON AS
Postboks 56 Stovner
0913 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 03.06.2024
Marius Johnsen Løkken	202456296 - 3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Bård Søraas Pettersen	

Adresse:	ETTERSTADSLETTA 7 - 41	Eiendom:	237/8/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET ETTERSTAD NORD	Søker:	ELEKTRO-SIVERT INSTALLASJON AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Tillatelse til tiltak – Etterstadsletta 7 - 41

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av brannalarmanlegg, som vi mottok 15.05.2024. Tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Vi viser til søknadens vedlagte ansvarsretter.

I henhold til byggesaksforskriften (SAK10) § 5-2 vil innvendig arbeid ikke påvirke naboers interesser, og nabovarsel kan derfor unnlates jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-3.

Søknaden

Søknaden omfatter oppføring av brannalarmanlegg i Etterstadsletta 7 – 41.

Brannalarmanleggene dekker leiligheter og fellesarealer i samtlige blokker og oppganger på eiendommen med bnr./gnr. 237/8. Spesifisert liste over de berørte anleggsadressene finnes i søkers redegjørelse.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt dokumentasjon i sin helhet med redegjørelse fra ansvarlig søker.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan og bygningsetaten imøtekommer vedlikehold og oppgradering av bygninger og bygningstekniske installasjoner. Tiltaket vil ikke gi utvendige visuelle endringer.

Ansvar

Vi vurderer tiltaket å være belagt med ansvar i henhold til gjeldende lov- og forskrift.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §21-4.

Godkjente tegninger

Det er ikke godkjent tegninger i forbindelse med byggesaken.

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202456296	
Organisasjonsnr **Navn**	**Beskrivelse**
958955073 ELEKTRO-SIVERT INSTALLASJON AS	SØK: Hele tiltaket, Tiltaksklasse 1 UTF: Brannalarmanlegg, Tiltaksklasse 2
864602452 ELOTEC AS	PRO: Brannalarmanlegg, Tiltaksklasse 2

Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

Særlig om produkter i byggverk

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27 b. Se våre nettsider.

Vennlig hilsen

Bård Søraas Pettersen - saksbehandler
Karine Bue Iversen - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
BORETTSLAGET ETTERSTAD NORD, Postboks 6666 St Olavs Plass OBOS, 0129 OSLO

FRA KARTVERKET

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0025 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3695417/25904013
Bestilling: C3 2025-03-10 (6) 37

Dato
10.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/408021/105
Uthentet 2025-03-10 10:19

Gnr. 8021 / bnr 52 avskrift 21/b

Stempel kr. 9.200.-

Festekontrakt.

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

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

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

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

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

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

§ 2.
Festetiden.

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

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. ..35358,-..... beregnet etter .3%..... pst. av grunnprisen kr. .8,-..... pr. m² tillagt utgifter til gateopparbeidelse m.v. etter bygningsloven til gateopparbeidelse etter kommunens nærmere bestemmelse. ~~som blir krevd med en gang det må foretas bygging på tomten.~~

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.

Skatter m. v.

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

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

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

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

§ 6.

Hagen.

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

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

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

Tillegg til § 7 se vedheftede bilag.

§ 8.

Forsikring.

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

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

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

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

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

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m. v.

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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/408021/105
Uthentet 2025-03-10 10:19

§ 13.

Forkjøpsrett.

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

§ 14.

Omkostninger.

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

§ 15.

Ikrafttreden.

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

§ 16.

Voldgiftsrett.

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

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

Oslo den 29. mai 1952.

Som fester:

Borettslaget Etterstad Nord A/L.

Leif Lie Fjeldsgaard /s/

Jakob A. Larsen /s/

For Oslo kommune:

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

Jarand Aas

JARAND AAS
O.R.SAKFØRER
M. N. S.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/408021/105
Uthentet 2025-03-10 10:19

Tillegg til § 7.

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

-

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

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

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

Oslo, den 29. mai 1952.

Borettslaget Etterstad Nord A/L.

Leif Lie Fjeldsgaard /s/

Jakob A. Larsen /s/

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

Jarand Aas

JARAND AAS
O.R.SAKFØRER
M. N. S.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0025 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3695419/25904023
Bestilling: C3 2025-03-10 (6) 33

Dato
10.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1009346	200	21.12.2010	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/1009346/200
Uthentet 2025-03-10 10:16

ERKLÆRING OM FERDSELSRETT FOR ALLMENNHETEN

For at allmennheten skal ha adkomst til park/friområde som består av eiendommen gnr 237 bnr 2 i Oslo, kan enhver ferdes på adkomstveiene over eiendommen gnr 237 bnr 8 i Oslo. Denne ferdselsretten over gnr 237 bnr 8 er vederlagsfri og uten tidsbegrensing.

Denne erklæring tinglyses som en servitutt på eiendommen gnr 237 bnr 8 i Oslo.

Denne erklæring kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune.

Oslo, den 15/12 2010

.....

Martin Mæland (etter fullmakt), for Oslo Bolig og Sparelag, org.nr. 937 052 766 (Hjemmelshaver)

Borettslaget Etterstad Nord gir, som fester av gnr 237 bnr 8, herved samtykke til tinglysing av foranstående erklæring om ferdselsrett for allmennheten over gnr 237 bnr 8.

Oslo, den 14/12 2010

.....

For Borettslaget Etterstad Nord, org.nr. 950 200 030

TERJE BRAATHEN

Rett kopi bekreftes:

Ivar Takle
advokat
MNA

Doknr: 1009346 Tinglyst: 21.12.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0025 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3695428/25904068
Bestilling: C3 2025-03-10 (6) 29

Dato
10.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
929474	200	13.8.2019	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER I GRUNN

Grunneier, OBOS BBL, av eiendommen *Gnr. 237, Bnr. 8,* **på Etterstadsletta, Gamle Oslo,** og Oslo kommune (Org. nr. 958 935 420) inngås denne overenskomst om rettigheter i grunn:

Oslo kommune ved Vann- og avløpsetaten (VAV) gis rett til å legge og ha liggende hovedledninger med kummer på eiendommen som angitt på vedlagte kartskisse/tegning. Anlegget vil etter at arbeidene er fullført, bli innmålt og inntegnet på VAVs kartverk. VAV erstatter mulige skader som arbeidene måtte påføre eiendommen og terrenget settes så vidt mulig tilbake til samme stand som det hadde før anlegget ble påbegynt.
Eksisterende hovedledninger som VAV har liggende over eiendommen og som det tidligere ikke er gjort avtale om, innlemmes i denne overenskomsten.

VAV gis fri adgang til eiendommen for å foreta tilsyn med ledningene og å foreta nødvendig vedlikehold, herunder også utskifting. Etter eventuelle nye gravearbeider erstatter VAV mulige skader etter de samme retningslinjer som ved nyanlegget.

Eieren forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene vanskelig tilgjengelig. Dersom eieren ønsker å gjennomføre mindre tiltak så som heving eller senkning av terrenget over eller ved ledningen, skal eieren innhente skriftlig tillatelse fra VAV.

Dersom grunneier ønsker å gjennomføre større tiltak (bygninger, støttemurer, fyllinger, utgravinger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte anlegget, plikter grunneier å finne en løsning hvor det fortsatt er mulig å opprettholde anlegget gjennom eiendommen. Løsningen skal godkjennes av VAV, blant annet skal avstanden fra ledning til konstruksjon / byggverk ikke være mindre enn 2 meter, jf Oslo kommunes vedtekt 17. november 1994 nr 1039 til plan og bygningsloven 14. juni 1985 nr 77 § 70 nr 1 første ledd, nå plan og bygningsloven 27. juni 2008 nr 71 § 29-4 første ledd, jf § 34-2 niende ledd.
Eventuelt søknadspliktige tiltak meldes til Plan- og bygningsetaten.

TINGLYST

Fordeling av utgiftene til eventuell flytting og / eller beskyttelse av ledningene (kanal, varerør o.l.) skjer i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune.
(Gjeldende vedtak pr. dagens dato er vedtak i Vei- og vannutvalget, 15.12.1976, sak 296/76).
Overenskomsten tinglyses på eiendommen.

Oslo kommune

Oslo 1 / 7 -2019
A.M. Aursund
.....
Anna Maria Aursund
Etatsdirektør
Org. nr.: 958 935 420

Grunneier OBOS BBL

Oslo 21/06 2019
.....
Signatur
Blokkbokstaver: DANIEL KJÆRBECK SIRA
F.nr. (11-siffer): 23075-[redacted]
Org. nr.: 937 052 706
Oslo / 2019

.....
Signatur
Blokkbokstaver:
F.nr. (11-siffer):
Org. nr.:

Doknr: 929474 Tinglyst: 13.08.2019
STATENS KARTVERK

STATENS KARTVERK

Rett kopi

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER I GRUNN

Mellom eier av eiendommen *Gnr. 237, Bnr. 8,* **på Etterstadsletta, Gamle Oslo,** og Oslo kommune (Org. nr. 958 935 420) inngås denne overenskomst om rettigheter i grunn:

Oslo kommune ved Vann- og avløpsetaten (VAV) gis rett til å legge og ha liggende hovedledninger med kummer på eiendommen som angitt på vedlagte kartskisse/tegning. Anlegget vil etter at arbeidene er fullført, bli innmålt og inntegnet på VAVs kartverk. VAV erstatter mulige skader som arbeidene måtte påføre eiendommen og terrenget settes så vidt mulig tilbake til samme stand som det hadde før anlegget ble påbegynt.
Eksisterende hovedledninger som VAV har liggende over eiendommen og som det tidligere ikke er gjort avtale om, innlemmes i denne overenskomsten.

VAV gis fri adgang til eiendommen for å foreta tilsyn med ledningene og å foreta nødvendig vedlikehold, herunder også utskifting. Etter eventuelle nye gravearbeider erstatter VAV mulige skader etter de samme retningslinjer som ved nyanlegget.

Eieren forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene vanskelig tilgjengelig. Dersom eieren ønsker å gjennomføre mindre tiltak så som heving eller senkning av terrenget over eller ved ledningen, skal eieren innhente skriftlig tillatelse fra VAV.

Dersom grunneier ønsker å gjennomføre større tiltak (bygninger, støttemurer, fyllinger, utgravinger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte anlegget, plikter grunneier å finne en løsning hvor det fortsatt er mulig å opprettholde anlegget gjennom eiendommen. Løsningen skal godkjennes av VAV, blant annet skal avstanden fra ledning til konstruksjon / byggverk ikke være mindre enn 2 meter, jf Oslo kommunes vedtekt 17. november 1994 nr 1039 til plan og bygningsloven 14. juni 1985 nr 77 § 70 nr 1 første ledd, nå plan og bygningsloven 27. juni 2008 nr 71 § 29-4 første ledd, jf § 34-2 niende ledd.
Eventuelt søknadspliktige tiltak meldes til Plan- og bygningsetaten.

Fordeling av utgiftene til eventuell flytting og / eller beskyttelse av ledningene (kanal, varerør o.l.) skjer i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune.
(Gjeldende vedtak pr. dagens dato er vedtak i Vei- og vannutvalget, 15.12.1976, sak 296/76).
Overenskomsten tinglyses på eiendommen.

Oslo kommune

Oslo 8 / 5 - 2019

A.M. Aursund

Anna Maria Aursund
Etatsdirektør
Org. nr.: 958 935 420

Borettslaget Etterstad Nord

Oslo 30/4 2019

Terje Braathen

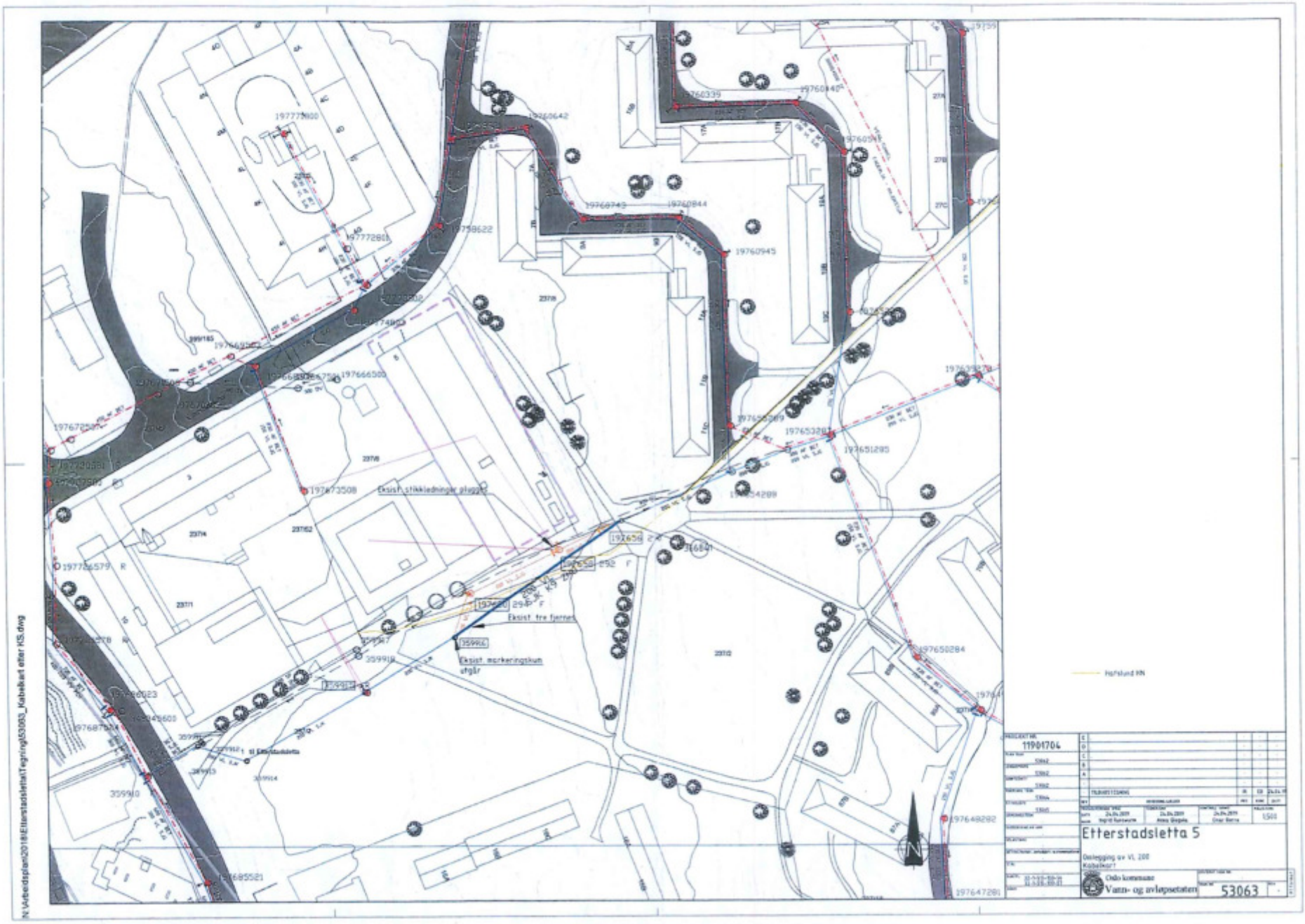
Signatur
Blokkbokstaver: TERJE BRAATHEN
F.nr. (11-siffer): 071243[redacted]
Org. nr.: 950200030
Oslo 30/4 2019

V. Berget

Signatur
Blokkbokstaver: VIDAR BERGET
F.nr. (11-siffer): 070455[redacted]
Org. nr.: 950200030

KARTVERK STATENS KARTVERK

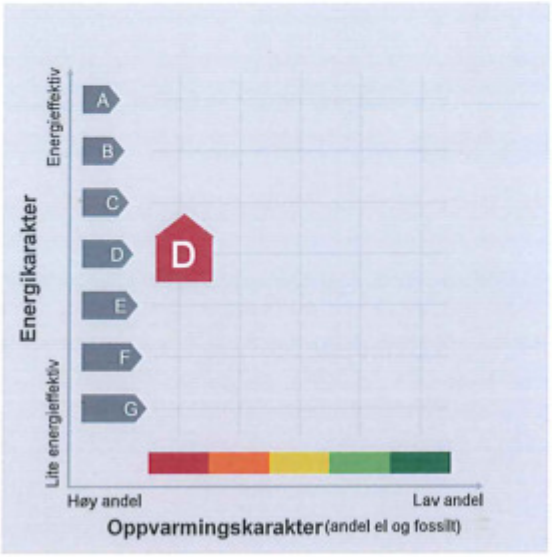
Retti kopi


Eksist. stikkledninger plugget
Eksist. tre fjernet
Eksist. markeringskum utgår
Etterstadsletta 5
Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten
53063

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Etterstadsletta 11B
Postnummer	0660
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	237
Bruksnummer	8
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80613598
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-89641
Dato	10.03.2025
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.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Etterstadsletta 11 B
Andelsnr. 95 Orgnr. 950200030 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
154-25-0025

Meglerforetak: Soria Moria Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Henrik Sjuve

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 92 22 51 44

E-post: henrik.sjuve@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

5. 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.

Notater

Notater