# ETTERSTADSLETTA 35A

PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklaering
Energiattest
Reguleringskart
Husordensregler
Vedtekter
Årsmøte 2024
Tegninger
Ekspedisjonsdokument
Meglers verdivurdering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

# TILSTANDSRAPPORT

# EIERSKIFTERAPPORT™

**Andelsleilighet**
**Etterstadsletta 35 A**
**0660 Oslo**

www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

| Antall | TG | |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 6 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 4 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 0 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt |


**Utført av:**
Takstmann
**Thor-Runar Johansen**
Dato: 27/03/2025

Tvetenveien 32
Oslo 0666
91602014
thor@tktakst.no


*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no



www.bmtf.no

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:**
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

| | |
|---|---|
| TG 0 | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader. |
| TG 1 | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen. |
| TG 3 | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| TG iu | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen |

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| Matrikkeldata: | Gnr:237, Bnr: 8 |
| Hjemmelshaver: | Jeton Shabanaj |
| Seksjonsnummer: | Ikke aktuelt. |
| Festenummer: | Ikke aktuelt. |
| Andelsnummer: | 151 |
| Byggeår: | 1948 |
| Tomt: | 44871 m² |
| Kommune: | Oslo |

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| Oppdragsgiver: | Jeton Shabanaj |
| Befaringsdato: | 24.03.2025 |
| Fuktmåler benyttet: | Det ble ikke søkt etter fukt på bad da dette ikke var mulig uten å gjøre destruktive inngrep. |
| Vann: | Offentlig tilknyttet |
| Avløp: | Offentlig tilknyttet |
| Adkomst: | Offentlig tilknyttet |

**OM TOMTEN:**
Tomten er pent opparbeidet med div. beplantninger og prydbusker. Tomten er ellers utstyrt med sittegrupper og lekeapparater. Asfaltert internveier.

**OM BYGGEMETODEN:**
Murblokk over 4 etg. I tillegg kommer kjeller/u.etg. og loft.
Etasjeskillere av armert mur/betong.
Fasade antatt i mur og etterisolert med platekledning.
Fundamentert med betong til antatt faste masser/fjell.
Saltak med takstein. Taket er ikke besiktiget.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**
Lys og pen gjennomgående 4-roms andelsleilighet godt beliggende på Etterstad i bydel Gamle Oslo. Boligen ligger i et veletablert boligområde hovedsakelig bestående av blokkbebyggelse. Rolige og barnevennlige omgivelser. Fra boligen er det kort avstand til det meste av nødvendig service- og rekreasjonstilbud. Kort avstand til flere barnehager og skoler.

Innvendig fremstår boligen som godt vedlikeholdt med lyse og tidsriktige farger samt materialvalg.
Boligen ble i 2019 vesentlig oppgradert med nytt kjøkken og flislagt bad samt modernisert på samtlige overflater.
Boligen disponerer egen vestvendt balkong på ca. 8 kvm. med gode sol- og utsynforhold.

**ANNET:**
Takhøyde i stuen målt til 2,55m.
OBOS er forretningsfører.
Borettslagets eiendom er forsikret hos Gjensidige Forsikring med polisenummer 82337493.
Dørtelefon montert i entré.
God planløsning.

Oppvarming:
Boligen varmes opp via elektrisk fyring med panelovner.
Elektriske varmekabler i gulv på bad. Styres via trinnløs regulator.

Brannteknisk:
Det er et brannslukningsapparater i boligen.
Røykvarsler montert i tak i entré og stue. Røykvarslere i leiligheter og oppgang er koblet til alarmsentral.

Parkering:
Borettslaget har egen beboer og gjesteparkering på borettslagets tomt.
Ellers er det gateparkering med gjeldende bestemmelser for området.

**DOKUMENTKONTROLL:**
Egenerklæring datert 24.03.2025.
Megleropplysninger datert 19.03.2025.
Ekspedisjonsdokument boligblokk datert 15.07.1946
Ferdigattest fasadeendring
Byggesakstegninger datert 1946.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Gulv: Flis på bad, wc og entré. Øvrige rom med parkett.
Vegger: Flis på bad, over benkeplate på kjøkken og delvis i wc. Det er montert spiler på vegg i kjøkken, entré og ett soverom. Øvrige vegger av malte flater.
Tak: Senket og malt gipstak i stue, kjøkken, bad og entre. Malt mur i soverom.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Ordinært boligsalg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Boligen fremstår tilnærmet lik som på fremvist byggesakstegning datert 1946.
Dør fra bad mot soverom er fjernet og vegger lukket.

**FELLESKOSTNADER:**

Totale mnd. fellskostnader beløper seg til kr. 4.194,- og inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld, kabel-tv og internett, felles forsikring, vaktmestertjeneste, trappevask, felles drift og vedlikehold, kom.avg., forretningsførsel, mm..

Andel fellesgjeld pr. 01.03.2025: kr. 35.529,-
Andel fellesformue pr. 31.12.2023: kr. 0,-
Det ovenstående er iht. opplysningsbrev fra forretningsfører (OBOS) datert 19.03.2025

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2. Etg. | 78 | | | 8 | 78 | |
| Loft | | 4 | | | | |
| Kjeller | | 9 | | | | |
| SUM BYGNING | 78 | 13 | | 8 | 78 | |
| SUM BRA | 91 | | | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| SUM BYGNING | | | | | | |
| SUM BRA | | | | | | |

**BRA-i:**

Stue, kjøkken, bad, tre soverom og entré.

**BRA-e:**

To boder i kjeller målt til ca.7 og 2 kvm. samt en bod på loft målt til ca. 4 kvm. (gulvareal på 8,5 kvm.)

**MERKNADER OM AREAL:**

TBA består av balkong målt til ca. 8 kvm

Felles sykkelbod og fellesvaskeri.

Boligen er målt opp med lasermåler/avstandsmåler.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

Ikke undersøkt da dette er borettslagets vedlikeholdsplikt.

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Ingen.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**ANDRE MERKNADER:**
Ingen.

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**
Jeton Shabanaj.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

---

**INTEGRITET:**

**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

*Ansvarlig for rapporten:*

**Thor-Runar Johansen**

Takstmann, elektriker og Eiendomsmegler

---

27/03/2025

Thor-Runar Johansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

## 1. Våtrom

### 1.1 Bad

**TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

---

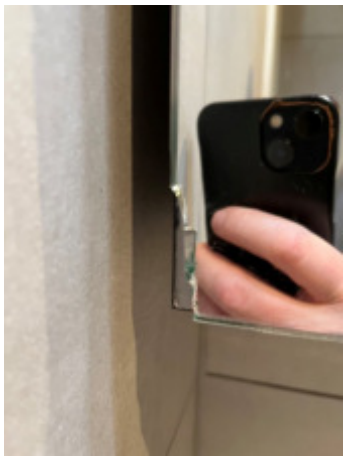
Senket og malt gipstak. Det er installert downlights.
Flislagte vegger.

Dusjhjørne med svingbare dører i herdet glass. Garnityr på stang, rainfall dusjhode. Blandebatteri med to vridere for varme- og trykkregulering.
Baderomsinnredning med modulskap med skuffer og toppmontert servant av porselen og med ett-greps blandebatteri.
Vegghengt speilskap med overliggende lyslist.
Opplegg til vaskemaskin.

---

**Merknader:** Hjørne av speil på skap er slagskadet.

Ingen øvrige merknader.



**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

---

Flislagt gulv med nedsenk i dusjsonen.
Varmekabel i støp som styres via en trinnløs regulator.

Det ble målt tilfredsstillende fall til sluk fra terskel og i dusjsonen.

---

**Merknader:** Ingen merknader.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

---

Hjelpesluk av plast i dusjsonen.
Hovedsluk av støpejern med synlig klemring og slukmansjett/membran.

Det er fremvist bildedokumentasjon og kontrollskjema for membran fra Membran Teknikk datert 06.11.2019.

---

**Merknader:** Ingen merknader.




## 2. Kjøkken

**TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2019

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

---

Modul kjøkken fra IKEA. Installert i 2019.
Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Hvite folierte fronter på under- og overskap.
Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i sort kompositt og med ett-greps blandebatteri.
Ventilator med kullfilter over platetopp.

Det er montert komfyrvakt til platetopp/kokesone.
Det er installert waterguard som lekkasjesikring til vann- og avløp samt tilkoblede apparater.

---

**Merknader:** Ingen merknader.






BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## 3. Andre Rom

**TG 2** 3.1 Andre rom

Boligens øvrige rom og overflater fremstår som god vedlikeholdt og med lyse og tidsriktige farger samt materialvalg.
Boligen ble vesentlig modernisert i 2019. Deler av boligen er nymalt i mars 2025.

**Merknader:** Det ble målt skjevheter/svanker på gulv i rom med parkett. Avviket gjelder nivåforskjeller på mer en 1 cm. fordelt på en 2 m lengde.
Dette kan resultere i knirk og nedkortet levetid.

## 4. Vinduer og ytterdører

**TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

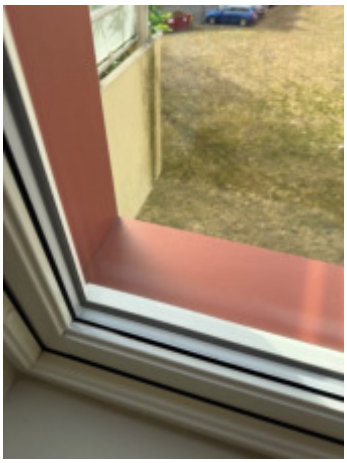
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2010.
Ytterdør av tre og med kikkehull. Brann- og lydklassifisering B-30/35 dB.

**Merknader:** Det er sprekk i omramming på ett vindu i stue.



Sprekk før utbedring



Sprekk etter utbedring
Tatt ut skrue og malt over.

## 5. Balkonger, verandaer og lignende

**TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Boligen disponerer egen sydvendt balkong på ca. 8 kvm. med gode solforhold
Rekkverk av stål med bølgeblikkplater.
Flislagt gulv.

Høyde fra gulv til topp på rekkverk er målt til 101cm. Dette er iht. gjeldende forskrift/krav.

**Merknader:** Ingen merknader.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



## 6. VVS

**TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

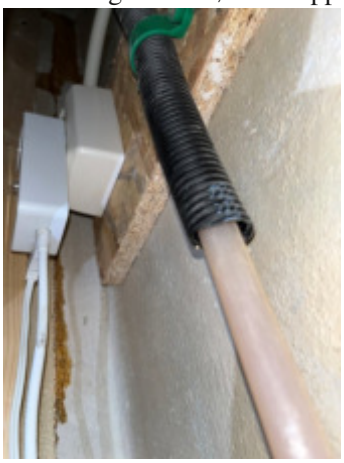
---

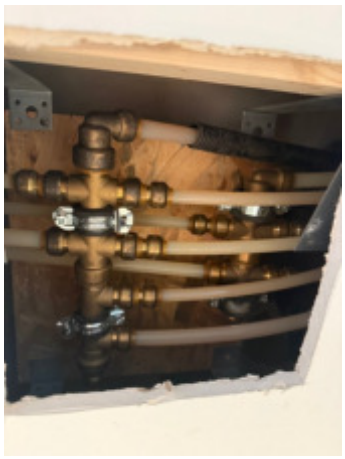
Vann- og avløpsstammer fra 2003. Fornyet som fellesprosjekt i regi av borettslaget.
Innvendig vann- og avløp på bad og kjøkken fornyet ifm. renovering i 2019
Fordelerstokk over tak på bad, adkomst via luke.
Stoppekran i rørkasse på kjøkken.

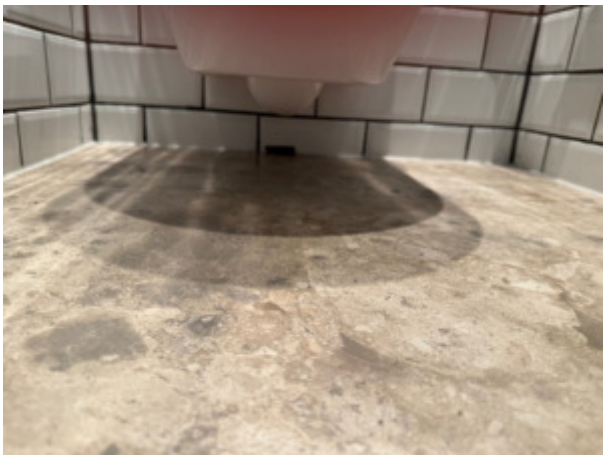
---

**Merknader:** Rørfordeling til bad er plassert over tak med adkomst via luke. Løsningen er ikke optimal mht. en evt. lekkasje da lekkasjen først vil være synlig etter at taket er skadet. Waterguard bør installeres slik at en evt. lekkasje varsles og vanntilførsel stoppes.

Gulvet bak spalte for skjult sisterne er lavere, lekkasjevann vil således ikke komme til syne før det bakenforliggende gulvet har fylt seg opp til det nivået hvor det kan renne ut via spalten. Waterguard bør installeres slik at en evt. lekkasje varsles og vanntilførsel stoppes.







©mstr.no



www.bmtf.no

## TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

---

Varmtvannsbereder på 107L plassert i benkeskap i kjøkken.

---

**Merknader:** Varmtvannsbereder bør stå i rom med sluk. Når ikke dette er mulig skal den lekkasjesikres med waterguard, noe som er gjort her.
En waterguard vil varsle en evt. lekkasje og stoppe tilførsel av nytt vann, men ikke nødvendigvis stoppe selve lekkasjen.



## TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1948

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

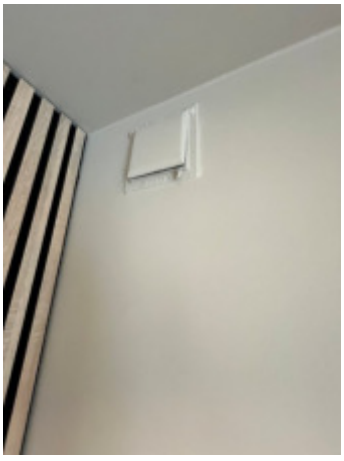
---

Tilluft via spalter over vinduer.
Avtrekk via ventiler/luker i tak på bad og på vegg oppunder tak i kjøkken.
Ventilator med kullfilter over platetopp.

---

**Merknader:** Ved dårlig tilsig av luft fra spalter/ventiler vil ventilasjonen bli vesentlig redusert. Spalter/ventiler må jevnlig rengjøres og holdes tilstrekkelig åpne for nok tilsig av luft.

Til info:
Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes fortsatt i mange boliger. Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad- og våtrom. Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu. I eldre boliger kom luften gjerne inn gjennom utettheter i vegg og vinduer. Generelt sett fungerer naturlig ventilasjon dårlig og er avhengig av temperaturforskjellene inne og ute. Jo kaldere det er ute, jo større trekk blir det, noe som gir for mye ventilasjon den kalde årstiden og for lite ventilasjon i den varme årstiden.





©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2019

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

---

Hovedsikring på 2 x 40 ampere.
Det er installert overspenningsvern.
Kombinert jordfeil og automatsikringer til kurser.
Spenning i boligen er målt til 238V. Dette er iht. gjeldende leveringsvilkår.

Slukrist til hovedsluk er synlig tilkoblet jording.

Det er fremvist samsvarserklæring fra Elektro Sivert datert 06.11.2019 for følgende arbeid:
- Lagt varmekabel på bad
- Komplettert leilighet med eget innkjøpt materiell.

---

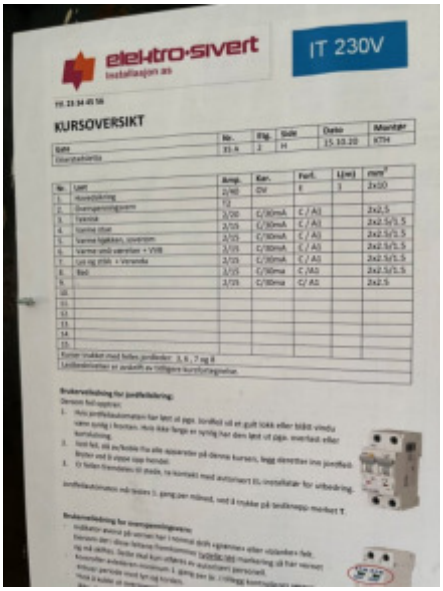
**Merknader:** Ingen merknader.

Til opplysning:
Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger. Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år. Kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialkvalitet, installasjonens kvalitet, belastning på anlegget, vedlikehold og om det oppfyller dagens standarder.

Selve påbudet om samsvarserklæring kom i 1999.
Er det gjort omfattende arbeid på det elektriske anlegget, er det krav om samsvarserklæring. Det betyr at elektrobedriften skal fylle ut og signere et skjema som viser at arbeidet tilfredsstiller kravene i forskriften om elektriske lavspenningsanlegg (FEL).

Når hele det elektriske anlegget er nytt, skal det i tillegg til selve erklæringen om samsvar, også leveres en risikovurdering, en kursfortegnelse, en rapport fra sluttkontroll og utstyrsdokumentasjon.







©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

## Tilleggsopplysninger:

Ingen.

## Takstmannens vurdering ved TG2:

| | |
|---|---|
| 3.1 | Andre rom |
| | TG2 sette grunnet nivåforskjeller over det standarden tillater (mer enn 1 com fordelt på en 2 meters lengde). |
| 6.1 | WC og innvendige vann- og avløpsrør |
| | TG2 sette grunnet manglende lekkasjesikring for rørfordeling av tak på bad og skjult sisterne. Waterguard bør installeres på begge steder. |
| 6.2 | Varmtvannsbereder |
| | TG2 sette grunnet plassering i rom uten sluk. |
| 6.3 | Ventilasjon |
| | TG2 sette grunnet naturlig ventilasjon. |

## Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

# EGENERKLAERING

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Panorama (WM) |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 38250267 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Jeton Shabanaj |

| Gateadresse |
| --- |
| Etterstadsletta 35A |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| Oslo | 0660 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 4

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

Document reference: 38250267

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Hele leiligheten er pusset opp, inkludert totalrenovering av bad/våtrom. Arbeidet på badet omfatter nytt membran, flislegging, rørarbeid og installasjon av nytt sanitærutstyr. Alt arbeid er utført av faglært firma. |
| Arbeid utført av | ATH Mur & Flis As |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Tettesjikt og membran er fullstendig fornyet i forbindelse med totalrenovering av badet. Eksisterende sluk er beholdt. Alt arbeid er utført av godkjent faglært firma i henhold til våtromsnormen. |

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

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 | Det elektriske anlegget er oppgradert i forbindelse med oppussing. Materiell er kjøpt inn av eier, og alt arbeid er utført og montert av faglært firma Elektro-Sivert AS. |
| Arbeid utført av | Elektro-Sivert as |

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Borettslaget har |

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

Document reference: 38250267

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250267

## Tilleggskommentar

Leiligheten er totalrenovert på slutten av2019. Badet er oppgradert med nytt tettesjikt og membran, utført av Membran Teknik AS. Eksisterende sluk er beholdt. Rørarbeidet er utført av faglært rørleggerfirma Fix Rør Service AS. Det elektriske anlegget er oppgradert av Elektro-Sivert AS – materiell kjøpt inn av eier, men montert av faglært elektriker. Det foreligger samsvarserklæring. Det er installert nytt kjøkken, lagt ny parkett i hele leiligheten, samt fliser i gangen. Veggene er helsparklet, og det er senket tak i gang, kjøkken og WC. Himlingen i alle tre soverom er helsparklet. Alt arbeid er fagmessig utført og dokumentert.

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: 38250267

# E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Jeton Shabanaj | a108ebb5c725465d8b5a0b7338a445ff749e67a8 | 24.03.2025 11:38:51 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

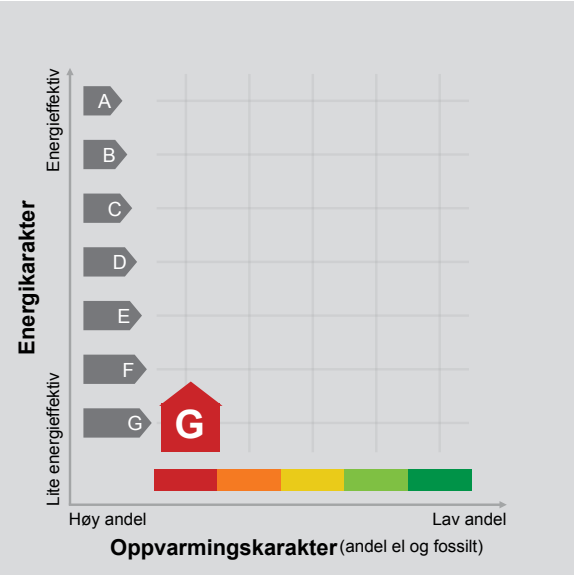
Document reference: 38250267

- 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

# ENERGIATTEST

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Etterstadsletta 35A |
| Postnummer | 0660 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 237 |
| Bruksnummer | 8 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80613652 |
| Bruksenhetsnummer | H0202 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-98705 |
| Dato | 27.03.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Skifte til sparepærer på utebelysning**
**- Montere automatikk på utebelysning**
**- Luft kort og effektivt**
**- Tiltak utendørs**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1948 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 91 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk |
| **Ventilasjon** | Naturlig ventilasjon |

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

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

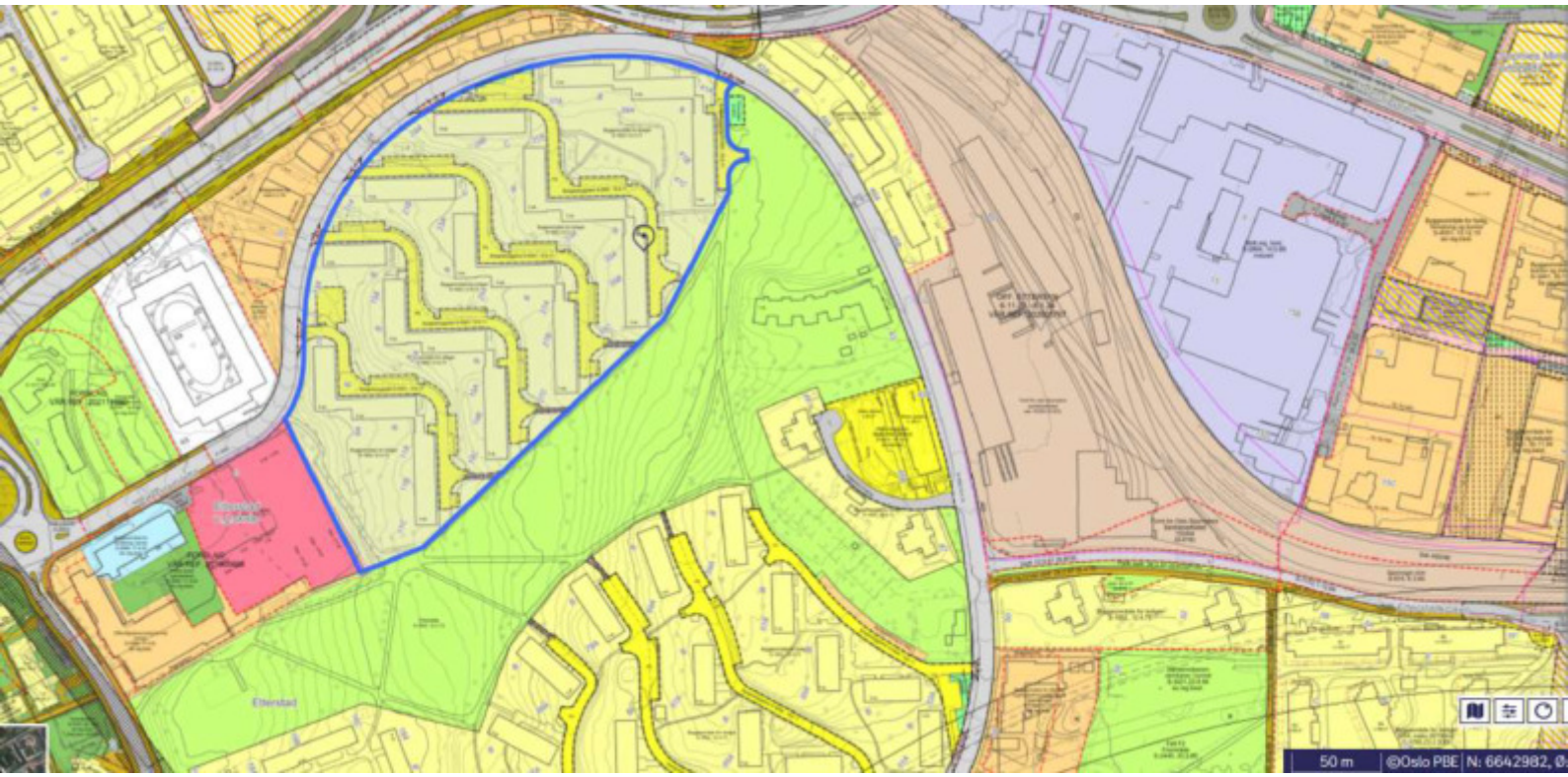
### Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

# REGULERINGSKART


Ellerstad
50 m
©Oslo PBE

# HUSORDENSREGLER

# 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.

# VEDTEKTER

# 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.

# ÅRSMØTE 2024

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<br>Skiftet alle rørgjennomføringer.<br>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)

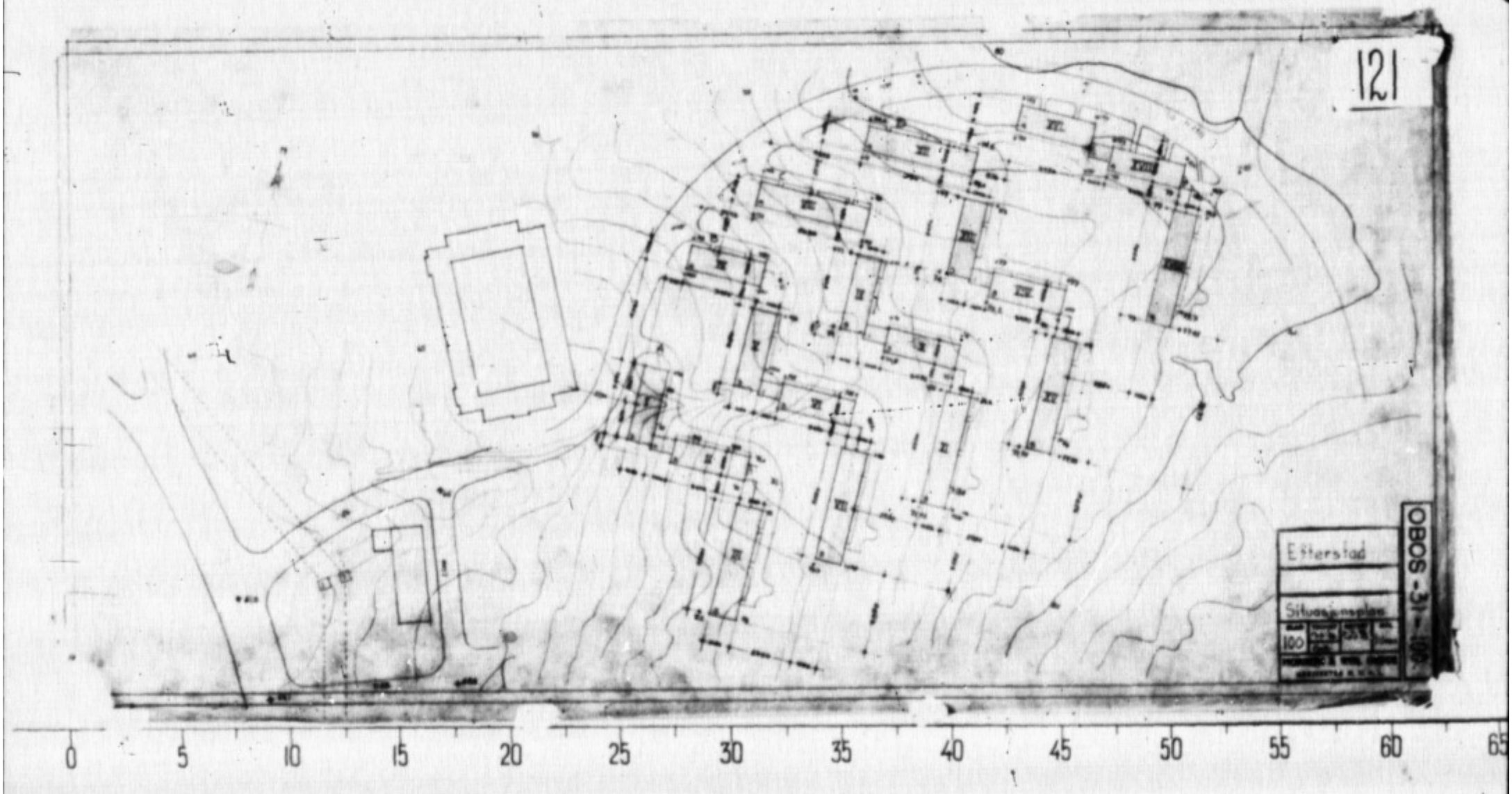
- [ ] Arnstein Østre
- [ ] Hanne Bettum
- [ ] Kari Helle Louise Waraas
- [ ] Øyvind Michelsen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

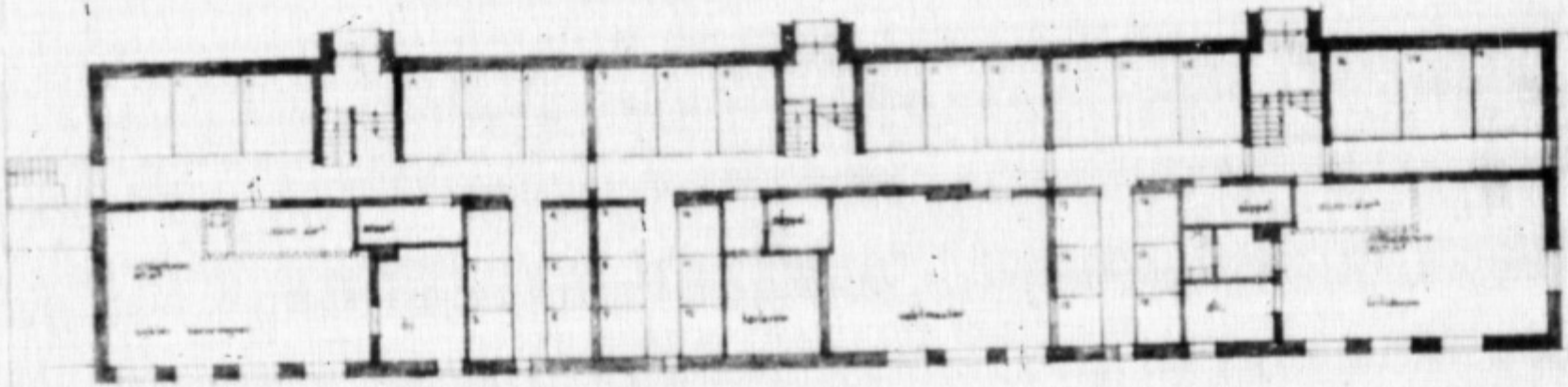
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

# TEGNINGER


121
Etterstad
Situasjonsplan
100
OBOS -31-
0
5
10
15
20
25
30
35
40
45
50
55
60
65

123



Etterstad

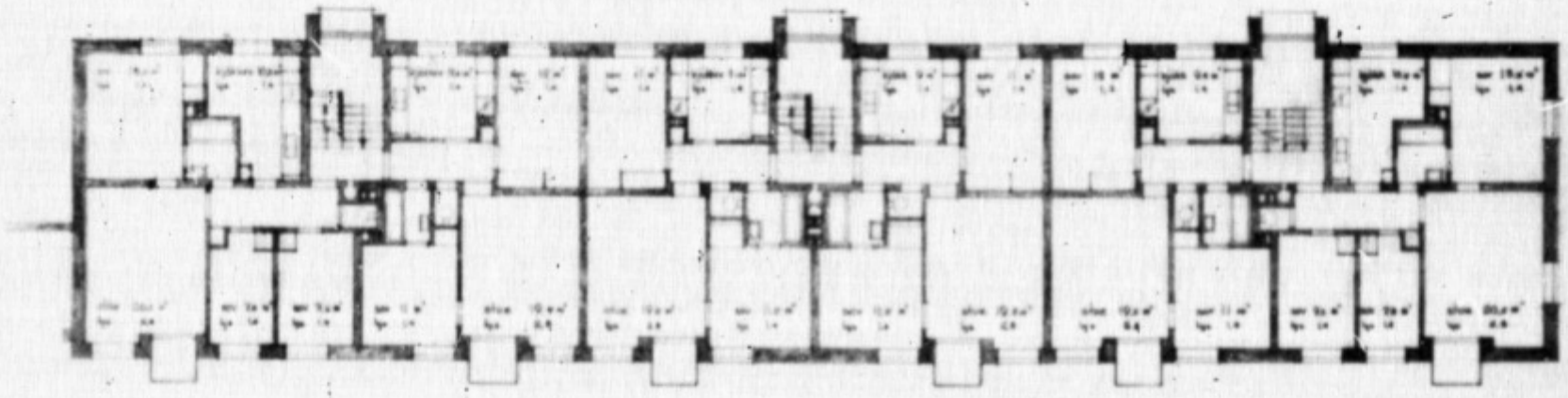
Blokk

Kjeller

0806 - 31 - 109

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 60

125



Etterstad

Blokk xx xxx

1. etasje

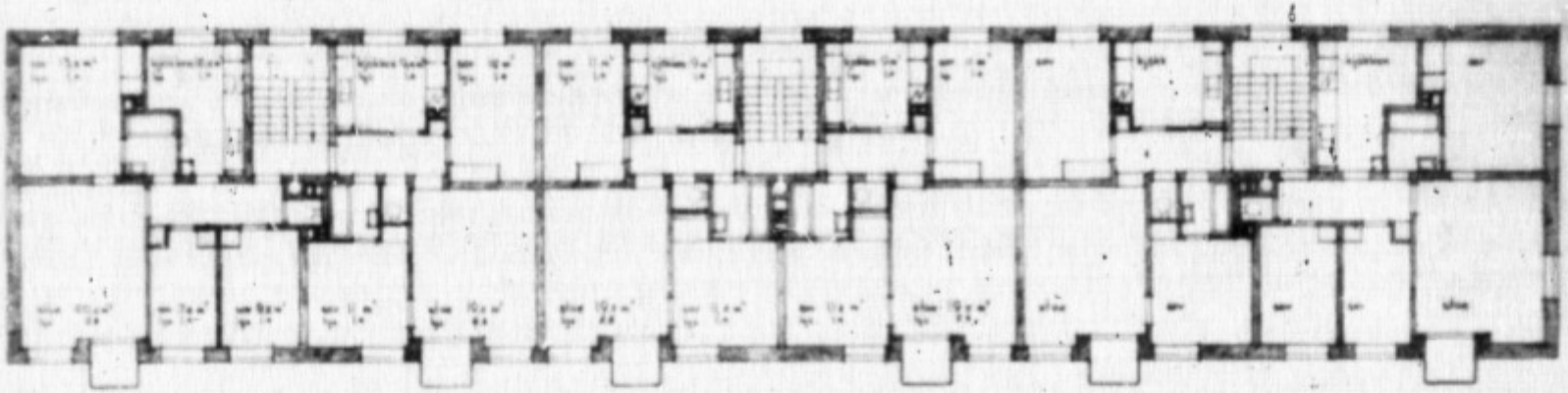
108

OBOS • 51 • 108

182

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 60 65

127



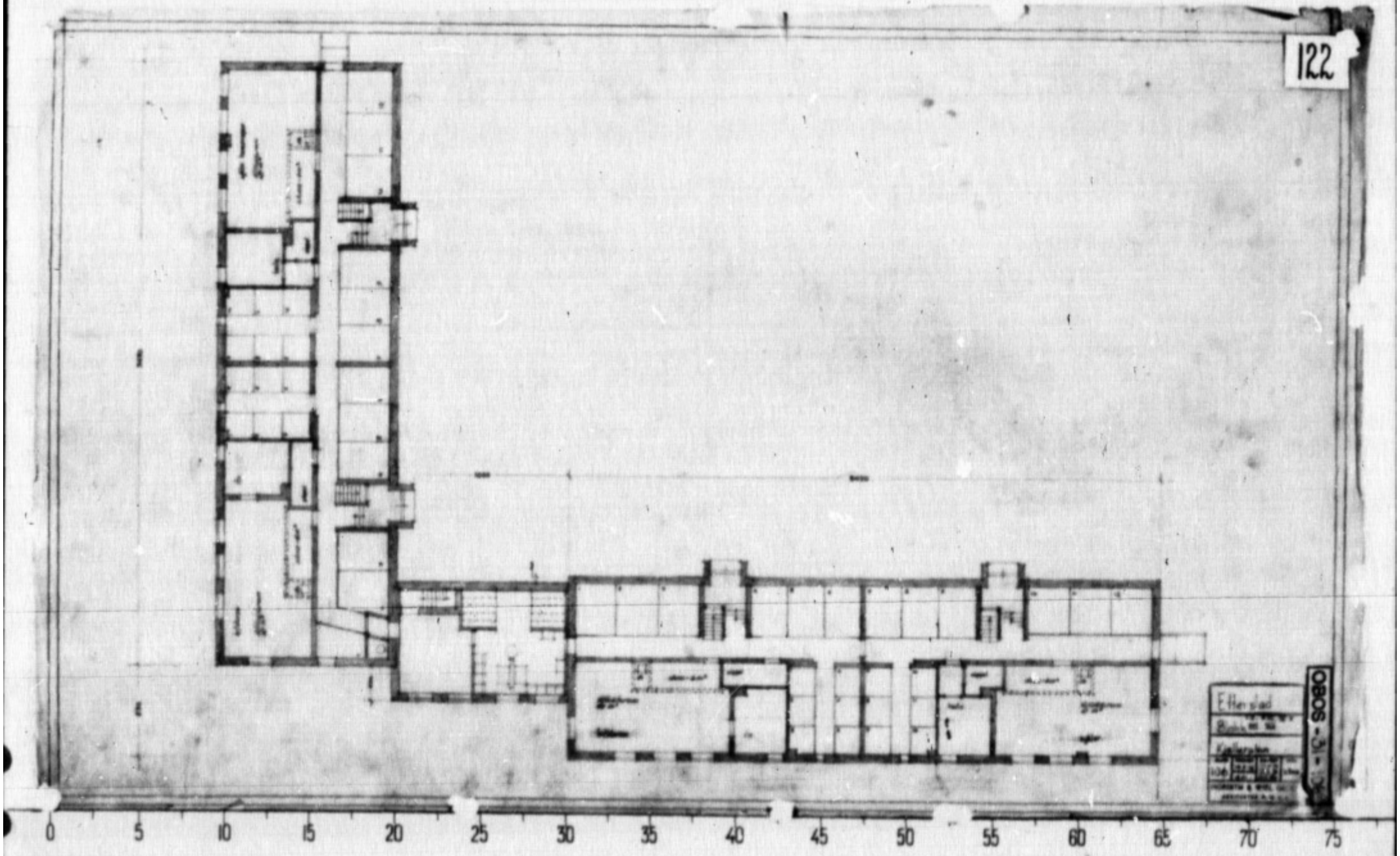
Etterstad

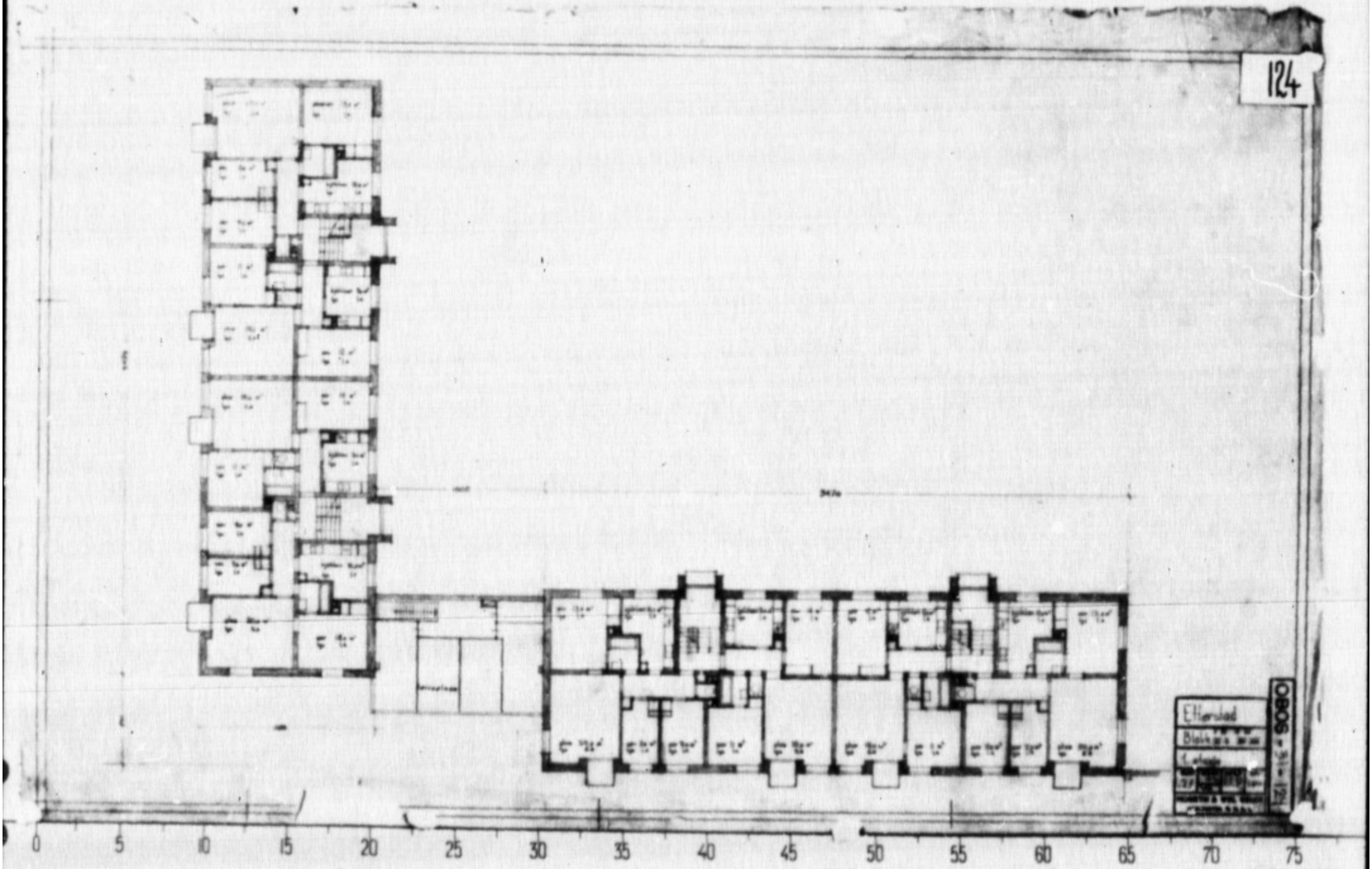
Blokk

2 og 3 etasje

107

OBOS - 57


122
0
5
10
15
20
25
30
35
40
45
50
55
60
65
70
75


0
5
10
15
20
25
30
35
40
45
50
55
60
65
70
75

# EKSPEDISJONSDOKUMENT

Ellerstadsletta

nr. 31-33-35

J.nr. 1216/1946

Våningshus.

A N M E L D E L S E.

2 bl. skriv.

15. bl. tegn.

Ø.D 1216/46.

Duplikat sendt brannvesenet.

1.

# Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus, (3 blokker)

på matr.nr. Etterstad, kvartal XIII - XIV - XV.

Innlevert 15.7.46.

Attestert Ferdig attestert 3/12-51.

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

Oslo den 16. juli 1946.

Einar Nordling

OPPMÅLINGSSJ. 17/6 OSLO

K/BT.

Ad. Etterstad, kvartal XIII - XIV - XV.
Bygningssjefens eksp. 16/7-46.

Sendes herr reguleringssjefen.
De anmeldte bygg ligger på eiendommen gr.nr. 136 br.nr. 1 som eies av Oslo kommune. Når reguleringen av området er stadfestet og den endelige oppdeling av arealet er fastslått, må det avholdes forneden kartforretning for eventuell utskillelse av de forskjellige kvartaler. Påtegning av tekning og kopier må sekvireres

Oslo oppmålingsvesen, den 13/7-46.

Einar Lund

Reg. chefen jf. nr. mott. 19. JUL. 1946

GL/NR.

Etterstad kvartal XIII - XIV - XV.

Våningshus (3 blokker)

Oppr. eksp. av 18/7-1946.

Sendes herr vannverkssjefen.

Reguleringsplanen for Etterstad ble vedtatt av reguleringsrådet ved første gangs behandling 25/6-1946 og ligger for tiden ute til offentlig ettersyn.

Regulerings- og byggelinjer for den vedtatt plan er tegnet inn på situasjonsplanen bl. 3 med blått.

Byggehöyden for blokkene XIII - XIV og XV er regulert til 3 etasjer.

Oslo reguleringsvesen den 24. juli 1946.

A. Ramstad

Sving.

Ad: Etterstad kvartal XIII - XIV - XV.

J.nr. 1216/46.EN/RA.

Sendes Oslo helseråd til uttalelse.

O s l o, den 30. juli 1946.

Sivert Norling

SB/MH.

Ad: Etterstad, kvartal XIII - XIV - XV.

Sendes herr bygningssjefen.

Meldinga anbefales etter bygningslovens bestemmelser og forskrifter. Gjeldende regler for innredning av bad og w.c.-rom må følges, se vedlagte meddelelse.

"Fritidsrom" med eller uten kjökken anbefales ikke etter foreliggende plan. Gjeldende regler for nedkastsjakter og for ventilasjon må følges, Baderom må ha stengbare ventiler. Rom med lysflate mere enn 1/8 må ha dobbelte vinduer. Balkongdörer må gjöres dobbelte.

Regler for innredning av vaskerier må følges. Hver leieboer må ha anledning til 14-daglig vask. Loftsplan kan ikke ses innsendt.

Matskapene må ventileres tål fri luft.

Oslo helseråd, den 8. august 1946.

Etter fullmakt.

Sigurd Bay

Bygn. sjefens kontor 9 - AUG. 1946

Pf. 18 Hannoverpapir 1/1

3.

g.d. til innstilling

Oslo 14/8-46.

Harald Hildahagen

Ad Etterstad , kv. XIII, IVX og XV

J.: nr. 1216/46.Chr/HF.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Anmeldelsen gjelder oppførelse av våningshus- 3 blokker.

Området er regulert for boligbebyggelse, men reguleringsplan en er ikke endelig vedtatt. En viser til reguleringsvesenets påtegning.

Helserådet anbefaler anmeldelsen, dog anbefales ikke "Fritidsrom" etter foreliggende plan.

Brannvesenet anbefaler anmeldelsen på visse betingelser, bl.a. på betingelse av at skurene mellom blokkene (tørkeplasser) utføres av ildfaste eller ildsikre materialer.

Innstillingen er avgitt i henhold til dette.

Anmeldelsen har ikke vært forelagt vann-og kloakk-vesenet, jfr. blad 1 på sak J. nr. 1210/46.

Det trenges unntak fra:

A.§ 66,1 for avvikelse fra byggelinjene.

B.§ 67,1 for inngangspartienes baldakiner, hvis fremspring er over 0,8 m.

C.§ 89,2 for manglende uhindret adgang til 2 trapper.

Unntak kan formentlig meddeles i.h.t. den endrete vedtekt til § 89,4.

Videre bemerkes:

1 Loftplaner mangler og må innsendes.

2.Etasjeplaner av kv. XIII ( 5 og 6) og vestfasade bl. 17 er ikke i samsvar med hinannen.

2a trappetårnene fra øverste etasje til loft mangler dører

3.Fasadetegningene viser skur mellom blokk XIV og XV, planene viser intet skur her. Herfor må redegjøres.

4.Oppdelingsforslag må sendes inn.

5.Kartforretning må avholdes og målebrev tingleses. Påvisning av retning og høyder må rekvireres ved oppmålingsvesenet.

6.Gateopparbeidelsesspørsmålet må ordnes ved henvendelse til den tekniske rådmann.

7.Fasadene må godkjennes.) Natursteins sokkel og døromramninger

8.Fundamenteringsforslag må innsendes og godkjennes.

9. Plan som viser tilfluktsrommenes innredning (sluser,nødutganger m.v.) må innsendes til godkjennelse.

10.Det må redegjøres for konstruksjoner og de nødvendige statiske beregninger innsendes.

11.Kloakken i sine hovedtrekk og kjellergulvets beliggenhet må godkjennes av vann-og kloakkvesenet. De nødvendige tegninger herfor må innsendes snarest.

12.Det må redegjøres for materiale i innvendige vegger.

13.Det må redegjøres for utførelse av skillevegger mellom leilighetene.

14.Søppelanordningen må tilleggsanmeldes.

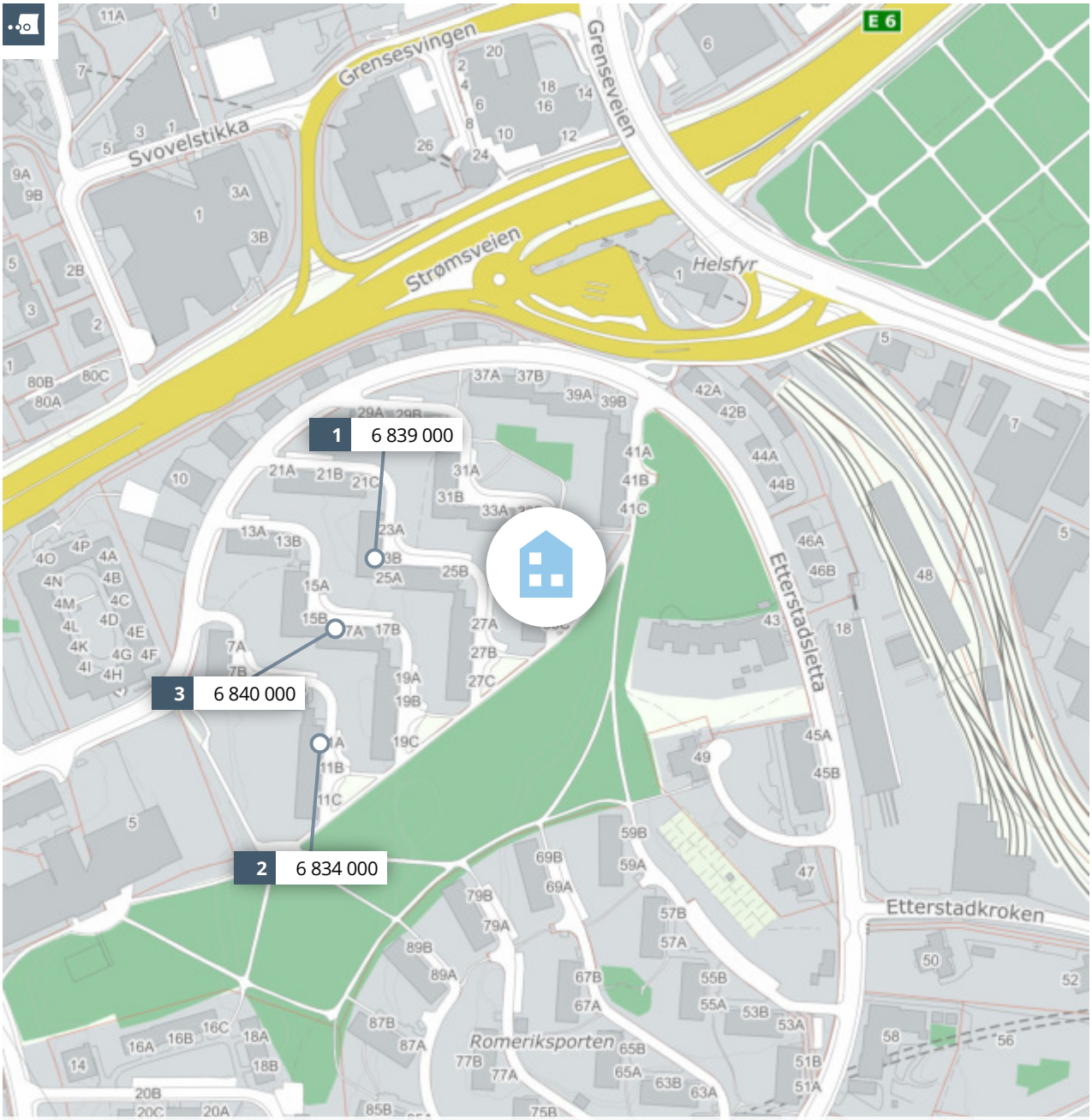
15.Innhegning og forhegenes behandling må tilleggsanmeldes.

16.Rørleggerarbeidet må anmeldes særskilt til vann-og kloakkvesenet.

17.Bygningslovens § 93 må befølges.

- " - § 95,3 må befølges for hovedinngangsdørenes bredde.

# MEGLERS VERDIVURDERING




# Meglers verdivurdering

# ETTERSTADSLETTA 35 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama 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: Kaja Fossberg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Etterstadsletta 35 A, 0660 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1948

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

Verdivurdert til

# 7 250 000

| 36 000 | 7 286 000 | 93 410 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 78 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1948 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 4 194 |
| Formue | - |
| Soverom | 3 |
| Etasje | 2 |
| Balkong | |

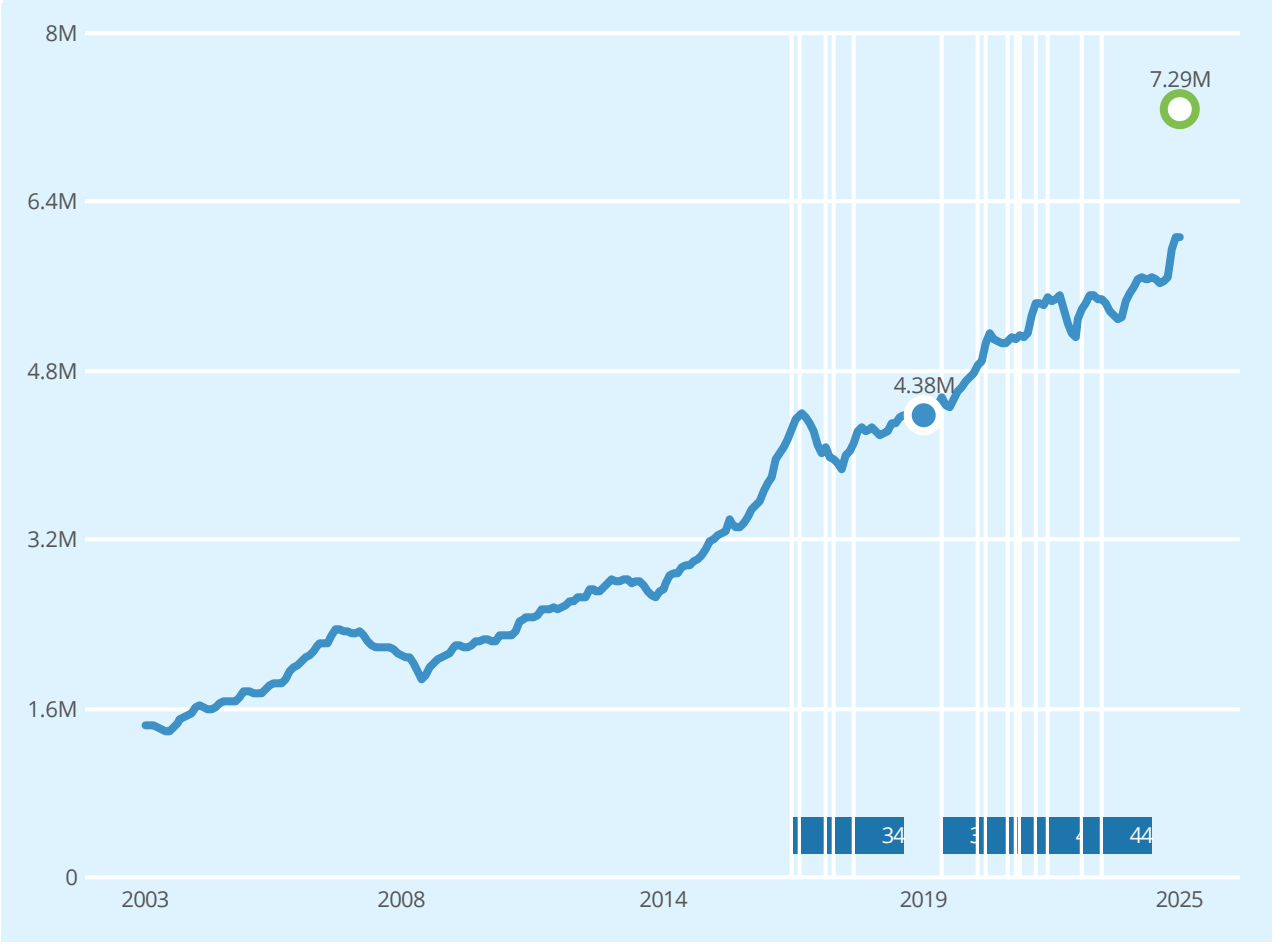
## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Etterstadsletta 23 B<br>78 m² | 1951 | 1. etg | 3 sov | 25.11.2024 | 6 900 000 | **6 800 000** | 39 000 | 6 839 000 | **87 679** |
| 2 | Etterstadsletta 11 A<br>66 m² | 1949 | 2. etg | 2 sov | 26.03.2025 | 6 100 000 | **6 800 000** | 34 000 | 6 834 000 | **103 545** |
| 3 | Etterstadsletta 17 A<br>78 m² | 1949 | 2. etg | 3 sov | 20.08.2024 | 6 500 000 | **6 800 000** | 40 000 | 6 840 000 | **87 692** |

Smakfull og moderne 4-roms med vestvendt balkong. Renovert i 2019.

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 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 11.05.2023 | 11.05.2023 | 11.05.2023 | - | 1 569 000 | - | 1 569 000 | 45 |
| 13.09.2019 | 20.09.2019 | 18.10.2019 | 4 200 000 | 4 300 000 | 78 000 | 4 378 000 | |

45 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Endring i markedet

## Leiligheter til salgs i ETTERSTAD grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

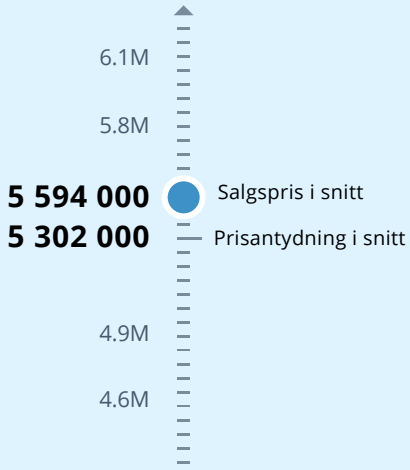



Annonsene har i snitt ligget ute i

8
dager

## Leiligheter solgt i ETTERSTAD grunnkrets siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

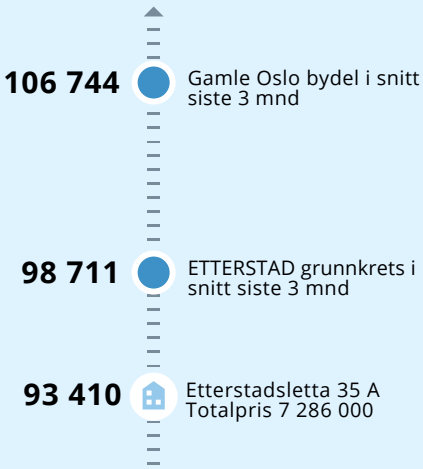



Solgt i snitt i løpet av

20
dager

for 5.8% over prisantydning

## Analyse m²-priser



# 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 35A
Andelsnr. 151 Orgnr. 950200030 i Oslo kommune

**Oppdragsnummer:**
38-25-0267


**Meglerforetak:** Panorama Eiendomsmegling AS

**Saksbehandler:** Kaja Fossberg

**Telefon / Mobil:** 23 12 71 90 / 90 74 14 19

**E-post:** kaja.fossberg@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