PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

ETTERSTADSLETTA 52
VEDLEGG TIL
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

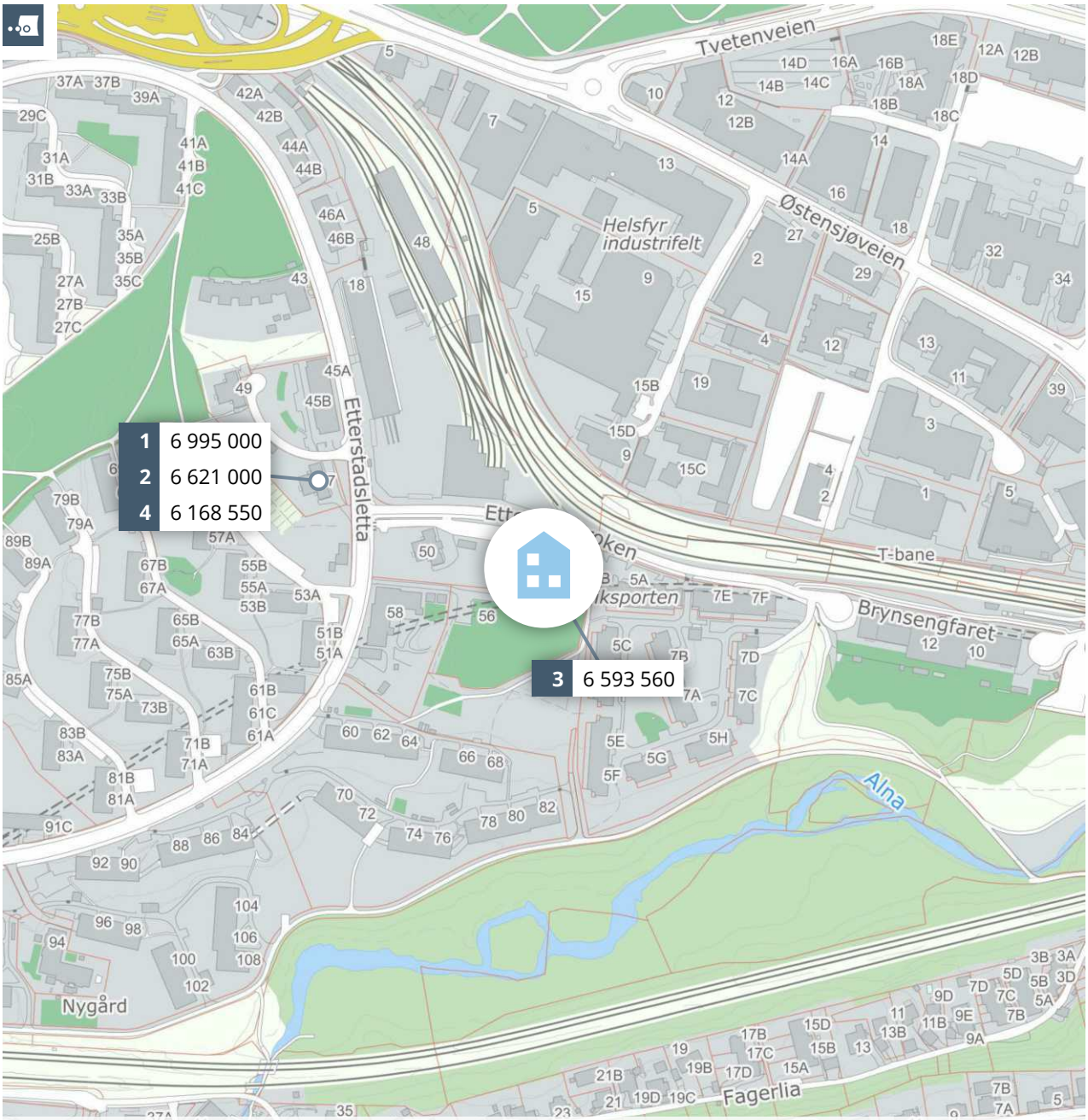
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ETTERSTADSLETTA 52

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 23.01.2026

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: Sander Egerhei.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Etterstadsletta 52, 0659 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1948

GNR 237 BNR 17 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BRYNSENG

Verdivurdert til

6 200 000

267 645	6 467 645	89 828
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	72 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1948

Fellesutgifter	6 656
Formue	-
Soverom	3
Etasje	9

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Etterstadsletta 47				11.04.2025	6 500 000	**6 725 000**	270 000	6 995 000	**98 521**
	71 m²	1948	7. etg	2 sov						
2	Etterstadsletta 47				23.04.2025	5 800 000	**6 350 000**	271 000	6 621 000	**91 958**
	72 m²	1950	4. etg	3 sov						
3	Etterstadsletta 52				27.10.2025	6 300 000	**6 325 000**	268 560	6 593 560	**91 577**
	72 m²	1950	7. etg	3 sov						
4	Etterstadsletta 47				23.10.2025	5 900 000	**5 900 000**	268 550	6 168 550	**85 674**
	72 m²	1948	3. etg	2 sov						

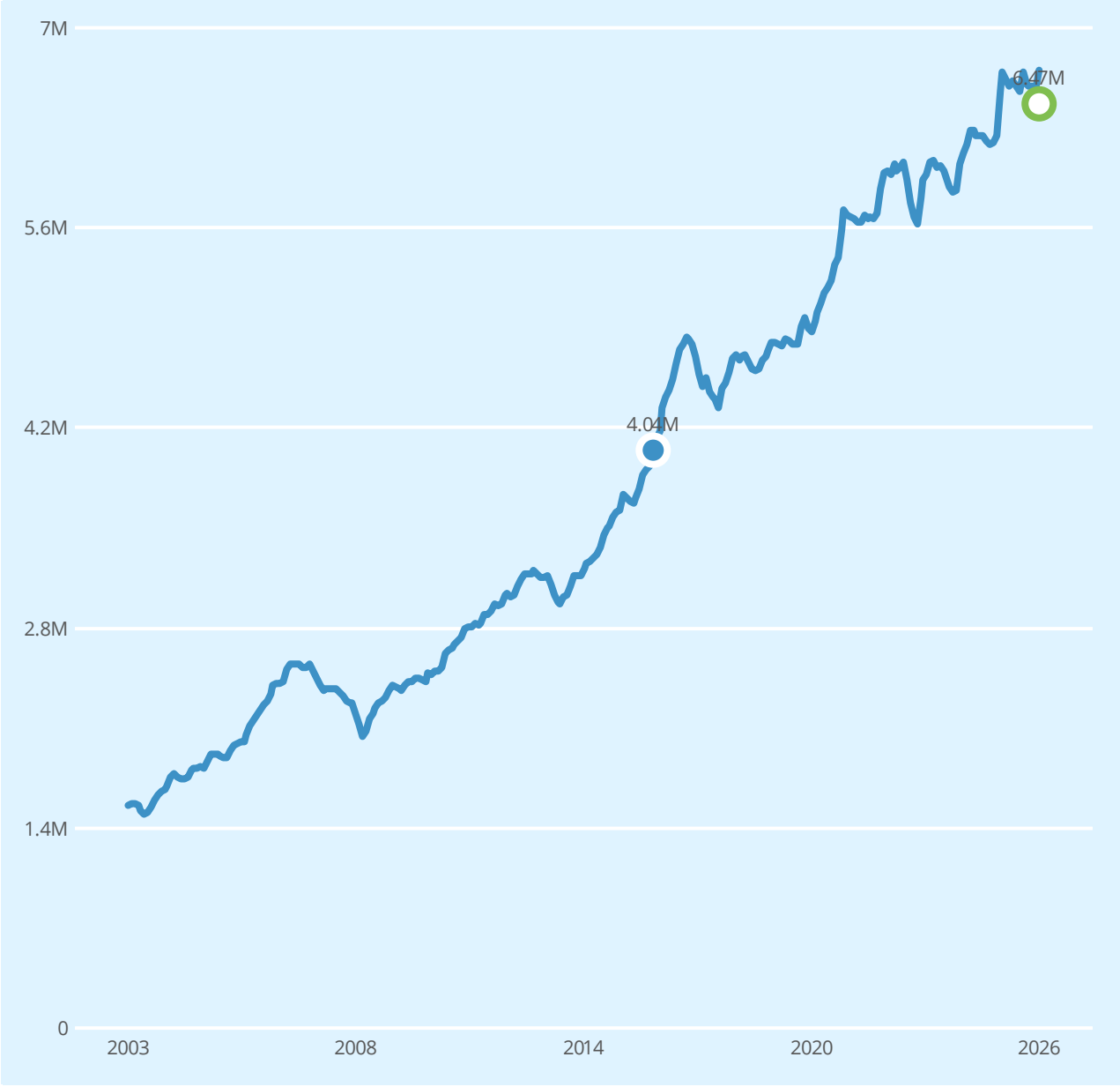
4-roms toppleilighet med en fantastisk utsikt mot fjorden.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

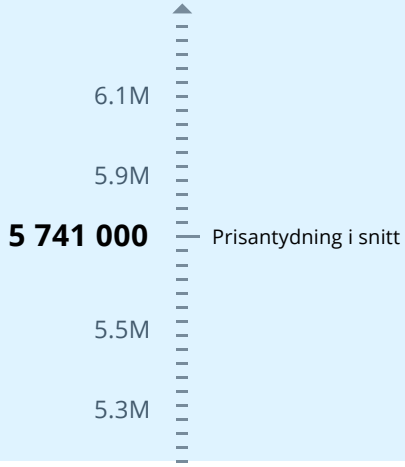
2 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.03.2016	05.04.2016	02.08.2016	2 800 000	3 750 000	292 642	4 042 642	
06.08.2009		06.08.2009	-	1 830 000	-	1 830 000	3

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i BRYNSENG grunnkrets nå

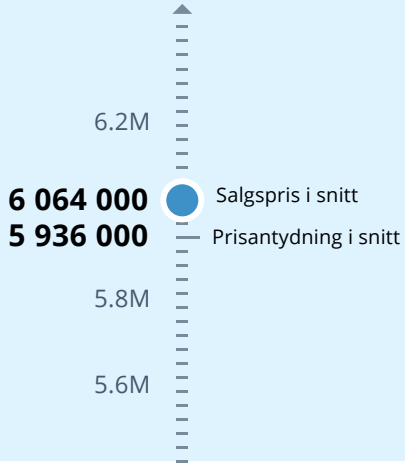
6
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
59
dager

Leiligheter solgt i BRYNSENG grunnkrets siste 6 mnd

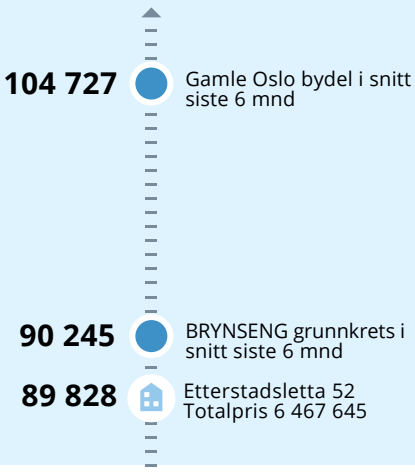
27
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
19
dager

for 1.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

Leilighet

Etterstadsletta 52, 0659 OSLO

OSLO kommune

gnr. 237, bnr. 17

Andelsnummer 105

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 24.02.2026 **Rapportdato:** 24.02.2026 **Oppdragsnr.:** 14158-2632 **Referansenummer:** YT6741

Foretak: OP Arnesen AS **Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

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

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

Norsk takst

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på Etterstad.

Boligen er en ende- og hjørneleilighet med vinduer på 3 sider.

Leiligheten ligger i 9. etasje som er toppetasjen.

Det er flott utsikt til Oslofjorden.

Innglasset vestvendt balkong på 5 m².

Takhøyden i leiligheten er på 2,64 m.

Boligen består av entrè/gang, kott, kjøkken, toalettrom, bad, stue, kott 2 og 3 soverom.

I tillegg kommer kjellerbod og loftsbod på til sammen 7 m².

Oppvarming med radiatorer fra bergvarmeanlegg.
Varmekabler på badet.

El-tilsyn ble utført i 2025 og avvik ble rettet i 2026.

Det er i tillegg opplyst om blant annet følgende oppgraderinger i regi av Borettslaget:

- Installering av bergvarmeanlegg i 2017.
- Utskifting av heiser i 2014-2015.
- Rehabilitering av bad og wc i 2009.
- Nye vinduer og balkongdører i 2001-2004.
- Nye balkonger i 2003.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

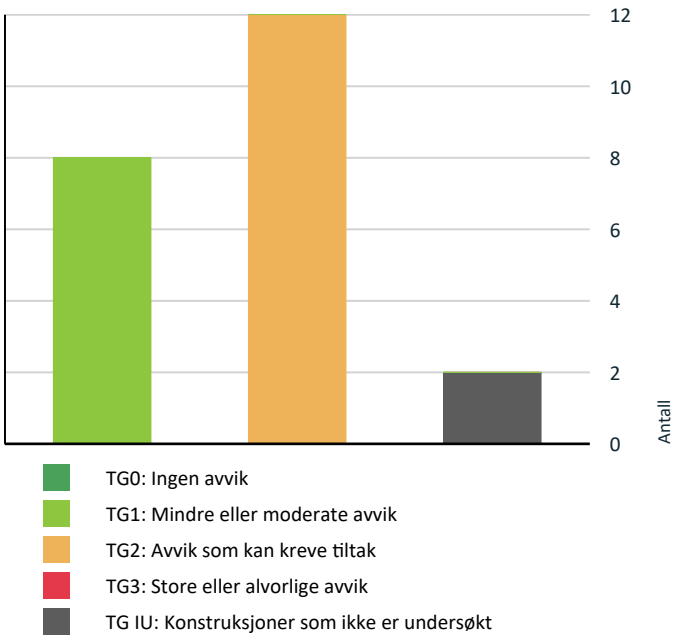
Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Planløsningen er noe endret ved at det er etablert et ekstra soverom 3 som har adkomst gjennom soverom 2.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt	Gå til side
Våtrom > 9. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Spesialrom > 9. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 9. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 9. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 9. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 9. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 9. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 9. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1950

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Boligblokk over 9 etasjer, loft og kjeller med heiser mellom etasjene.
Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong.
Fasader består av plater. Flatt tak tekket med papp/membran.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass og produksjonsår 2001.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

TG 1 Dører

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydisolering 35 dB.
Balkongdør med 2-lags isolerglass og produksjonsår 2001.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong på 5 m² med adkomst fra stuen.
Det er opplyst om nye balkonger i regi av Borettslaget i 2003.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater i entrè/gang, kjøkken og stue består av eikeparkett som er slipt og oljet i 2026.
Vegger og himlinger består av malt mur og malte plater.
På soverommene er det furuparkett med enkelte merker vurdert som normal bruksslitasje. Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av støpt betong.
Det er kun målt høydeforskjeller innenfor toleransekravet.
Målinger er gjennomført i stue og kjøkken.

TG 2 Innvendige dører

Malte trefyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører med noe bruksslitasje. Enkelte dører tar i karmen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at enkelte dører bør justeres.

VÅTROM

9. ETASJE > BAD

Generell

Det er opplyst at badet ble rehabilitert i regi av Borettslaget i 2009.

9. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist noe misfarging og riss i noen fuger samt at enkelte silikonfuger slipper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

9. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det er opplyst om nye gulvfliser og varmekabler som garantisak i 2021.
Det er noe svakt fall under servanten men badegulvet vurderes å ha tilstrekkelig fall og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og dørterskel.

9. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk av rustfritt stål og synlig underliggende banemembran i sluket. Vegger er antatt fuktsikret med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid på membran/tettesjikt ble oppnådd i 2024 og tilstandsgrad er, på generelt grunnlag, angitt med TG 2 basert på alder.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

9. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servant med skap.
- Overskap.
- Speil.
- Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sanitærutstyr med noe bruksslitasje. Servanten mangler bunnventil og kan brukes men da bunnventilen mangler kan den ikke fylles opp med vann.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring bør påregnes.

9. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon.

9. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført fordi våtrommets bygningskonstruksjoner består av mur og betong.
Det er søkt med fuktindikator på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

9. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kvik kjøkkeninnredning fra 2018 med glatte fronter og kompaktlaminat benkeplater. Planlimt kompositt oppvaskkum og ett-greps blandebatteri.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Plass for frittstående kjøl og frys.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredning med noe bruksslitasje.
Det er ikke montert automatisk vannstoppventil.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk og det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

9. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avtrekket bør kontrolleres.

SPESIALROM

9. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv og flislagte vegger.
Malt himling. Naturlig ventilasjon.
Utstyrt med servant, speil og vegghengt wc.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater og utstyr med noe bruksslitasje. Det mangler lekkasjesikring eller spalte fra innebygget sisterne.
Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig da en eventuell lekkasje fra innebygget sisterne kan pågå over tid uten å bli oppdaget og føre til skade på konstruksjonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannforsyning med kobberrør og plastrør.
Forkrommede rør på badet. Felles varmtvann.
Hovedstoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert på toalettrommet. Stoppekraner er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres bedre ventilasjon.

TG 1 Porttelefonanlegg

Porttelefon.

TG 1 Bredbåndstilknytning

Det er opplyst om bredbåndstilknytning via fibernett.

TG 2 Vannbåren varme

Oppvarming med radiatorer fra bergvarmeanlegg.
Det er radiator på kjøkken og på 2 soverom samt 2 radiatorer i stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Det er 4 fordelingskurser.
Hovedsikringer på 32 A.
Fjernavlest måler.
Eier opplyser om El-tilsyn i 2025 og at avvik er rettet i 2026.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Eier opplyser at det blir innhentet for retting etter El-tilsyn.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

På generelt grunnlag bør det alltid foretas en gjennomgang av elektriske anlegg.

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

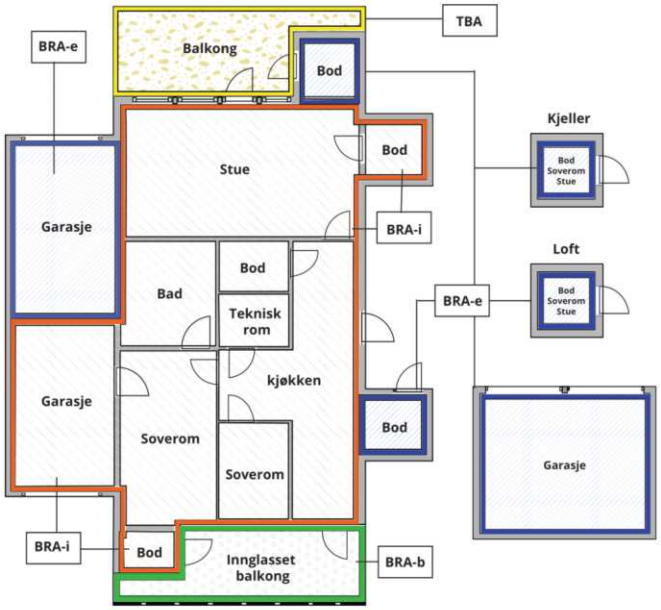
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
9. Etasje	72		5	77	
Kjeller		3		3	
Loft		4		4	
SUM	**72**	**7**	**5**		
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
9. Etasje	Entré/gang, kott, toalettrom, kjøkken, bad, stue, kott 2, soverom, soverom 2, soverom 3		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder loftsbod på 4 m² og kjellerbod på 3 m².
Boder som ligger utenfor 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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Planløsningen er noe endret ved at det er etablert et ekstra soverom 3 som har adkomst gjennom soverom 2.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	72	5

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Knut-Jørgen Bogstad	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	237	17		0	5551.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Etterstadsletta 52, 0659 OSLO

Hjemmelshaver
Etterstad Øst Borettslaget

Kommentar
Arealet er felles for hele Borettslaget som har hjemmel til eiendommen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ETTERSTAD ØST BORETTSLAGET	950142510		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Thale Henrikke Eddie, Knut-Jørgen Bogstad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
105

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet på Etterstad.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Eiet tomt på 5552 m² som tilhører Borettslaget.

Parkering

Borettslaget leier ut parkeringsplasser basert på venteliste.
Beboerparkering i området.

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.02.2026	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	24.02.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.02.2026	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Komplett

Oppdragsnr.
306260048

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Thale Henrikke Eddie	Knut-Jørgen Bogstad

Gateadresse
Etterstadsletta 52

Poststed	Postnr
OSLO	0659

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: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg forsikring

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: 306260048

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet varmekabler da de var defekte i 2021 og la nye fliser.
Arbeid utført av	M-tek

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	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	Utbedret etter El-tilsyn, byttet sikringer med jordfeilvarsler da den gamle var defekt.
Arbeid utført av	Elektro-konsept

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

Beskrivelse	Kontroll av Elvia i borettslaget i januar 2026

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306260048

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

Beskrivelse: Pågående radonmåling nå i borettslaget men ikke ferdigstilt.

21.1 Radonmåling

År: 2026

Verdi: ikke avklart

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

Beskrivelse: Boretteslaget skal igang med oppgradering av rørsystemet. Ikke besluttet hvordan løsning og finansering rundt dette.Det skal opp på generalforsamling april/mai

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: 306260048

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 306260048

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thale Henrikke Eddie	10cc8968ddba5b0c5d32 4d648aeded41ba6bcde1	16.02.2026 17:43:12 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Jorgen Bogstad Bogstad	b5d4ceccb9b4de5e23b8 4b2247723b66c868504b	18.02.2026 09:09:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 306260048

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

KOMPLETT EIENDOMSMEGLING AS
v/Eva Otnes
Schweigaards gate 40, 0191 OSLO
E-post: eva.otnes@privatmegleren.no

Deres ref.: 306260048 . Vår ref.: 0046-1-9010 Dato: 16.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	ETTERSTAD ØST BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950142510
Andelseier:	Eddie, Thale Henrikke
Medeier:	Bogstad, Knut-Jørgen
Leilighetsnummer:	9010
Adresse:	Etterstadsletta 52, 0659 OSLO
Andelsnummer:	105
Gnr.	237
Bnr.	17

Borettsinnskudd: Kr. 4 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6599373.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkeringsansvarlig i borettslaget: Clas Ola Høsøien - tlf. 41479358. Oppsigelser skal sendes til parkeringsansvarlig. Dette gjelder også ved flytting. Parkeringsplasser leies ut etter venteliste. Parkeringsleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Boligselskapets hjemmeside:https://vibbo.no/46 Se for øvrig innkalling til generalforsamlingen for oppdatert informasjon om selskapet. Styret har vedtatt å endre felleskostnadene med 4% fra 01.01.2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11455665 7
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,16%
Restsaldo	2 149 877,67
Innfrielsesdato:	01.06.2029
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207997315
Lånetype:	Annuitetslån

Rentesats:	5,19%
Restsaldo	26 513 223,00
Innfrielsesdato:	28.02.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med desember 2028

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 656,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 656,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	490,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 835,-
Annen formue:	18 554,-
Gjeld:	267 646,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11455665 7
Restsaldo:	20 071,51
Kapitalkostnader:	3 110,93
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207997315
Restsaldo:	247 574,00
Kapitalkostnader:	1 021,35
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i desember 2028 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 267 645,51,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik

at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anne Solheim pr. e-post: anne.solheim@OBOS.NO eller telefon: 22 86 56 08.

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Sigrid Westeng Odden, e-post: etterstadost@styrerommet.no

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Denne nyheten er publisert på Vibbo
Logg inn på Vibbo.no for å holde deg oppdatert på alt som skjer i boligfellesskapet

Oppdatert 2. desember

Nyhet

Referat Beboermøte

Referat fra Beboermøte Etterstad Øst Borettslag

25.11.25 18.00 -20.00

Møtet ble avhold på Etterstad VGS, i auditoriet.

Tilstede var 43 beboere, inkludert styreleder og tre representanter fra styret. I tillegg var det to representanter fra OBOS. Christopher Morgenstierne og Prosjektleder Roger Toverud.

Agenda for møtet var «Renovering av det sanitære anlegget.»

Styreleder Sigrid innleder med å fortelle om at det ble utført en stor renovering av baderom i 2008. I ettertid har borettslagets beboere levd med konsekvensene av litt slett arbeid, mangelfull prosjektgjennomføring og dårlige materialvalg. Dette har gitt store problemer i ettertid, med mye lekkasjer. Så mange problemer at forsikringsselskapet økte premien til det dobbelte, noe styreleder fikk forhandlet ned igjen- med lovnader om utbedring av rør i hele borettslaget.

Videre forteller hun om styrets, og beboeres vedlikeholdsplikt. Borettslaget har ansvar for alle rør inni veggen, og skader på dette hører innunder borettslagets/ styrets vedlikeholdsplikt. Renovering av bad er ikke borettslagets ansvar på samme måte, men om vi må fjerne hele, eller deler av bad for å komme til rør- så vil dette være borettslagets ansvar. Vi må finne ut om det er hensiktsmessig å renovere badene samtidig med en større renovering av det sanitære anlegget som borettslaget har ansvar for.

I forkant av møtet sendte styret en tilfredshets-undersøkelse til alle beboere, og 65 svarte på den.

Av disse var 30% svært fornøyd med badet, 55% fornøyd, 10 misfornøyd og 3% svært misfornøyd.

10% har vært nødt til å skifte varmekabler, 26% har skiftet termostat på varmekablene sine, 7% har vært plaget med tilbakeslag og 6% med lekkasjer. 22% har ingen problemer og 27% har problemer med annet.

2% har byttet varmekabler og gulvfliser, 15% har byttet termostat på varmekablene, 10% har pusset opp deler eller hele badet/toalettet. 2% planlegger oppussing.

Videre fortalte Styreleder Sigrid Westeng Odden at hun og Prosjektleder fra Obos tidligere i år var på befaring i 14 leiligheter, og de viste noen bilder fra det de så underveis.

- Stoppekraner som manglet stenge-håndtak

- Vanskelig å komme til stoppekran på kjøkkenet

- Manglende brannsikring mellom noen leiligheter

- Sprukne fliser

- Manglende sluk på toaletter

- Flere har meldt fra om defekte varmekabler

Prosjektleder Roger Toverud fra OBOS hadde med en presentasjon og gikk gjennom:

Nåværende tilstand

Våren-25 ble det bestilt en Tilstandsrapport fra Styret, som ble utarbeidet med ulike forslag til tiltak. Hele borettslaget ble omfattet av denne rapporten, og legger føringer for styrets videre arbeid med vedlikehold.

De oppdaget:

Mye vannskader

Avløpsrør som har sprukket

Mangelfull eller ikke utført tilfredsstillende branntetning og lekkasjesikring på vannledning

Mange varmekabler som har gått i stykker

Dårlig tilgang på stoppekran i leilighetene

Tilbakeslag på avløpsrør

Står igjen mye gamle rør etter rehabilitering i 2008

Bad har setningsskader/ sprukne vegglfiser mot gulv, hva med membran.

Gamle vann/avløpsrør- ikke vannskadesikret i kjøkkenbenk. Sannsynlig ikke brannsikret mellom leiligheten heller.

Stengeventiler ikke montert, så man kan ikke stenge vannet.

Soppdannelse, dårlig ventilasjon.

Videre fortalte Roger at Waterguard eller sensor bør være i kjøkkenskap.

Hva bør gjøres

Innhente pris på utskifting av sanitæranlegget, rehabilitering av våtrom

Vurdere ventilasjonsanlegget

Legge om taknedløp

Hvis mulig fjerne røropplegg i skap

Milepæler i prosjektet:

Gjeldende beboermøte er første milepæl.

Deretter er det ønskelig med befaring i 10 leiligheter, helst før jul, og helst i de som har pusset opp.

Deretter vil de forsøke å ha rapport ferdig før generalforsamling våren 2026.

Så vil det bestille entreprenør, også i løpet av våren 2026

Og arbeidsperioden blir forhåpentligvis fra høsten 2026

Mulig prosjektplan:

Vannrør skiftes fra kjeller til stoppekran i leilighet

Avløpsrør skiftes

Våtrom rehabiliteres

Økonomi

Fordeler økonomisk er økt verdi på boenhetene, og reduksjon i forsikring.

Ulemper økonomisk er kostnader til gjennomføring

Man kan se for seg to ulike måter å gjøre rehabilitering av rør på.

Enten en 3-delt løsning, hvor man tar en ting om gangen- og kanskje har bolker med arbeidsperiode som strekker seg over flere år. Sluttsummen på en slik løsning vil kanskje være på 460 000 – 640 000 per boenhet

Dersom man tar en helhetlig og grundig gjennomføring, vil sluttsummen antagelig ligge et sted mellom 350 000 og 450 000

Spørsmål og kommentarer fra salen

Hva er restlevetid på membran? ca 2 år.

Vi opplever manglende fall i gulv, mot sluk

Det er manglende sluk på toalett

Det vil være en fordel med varmekabler på, for å forhindre fukt

Kan vi bo hjemme under oppussingen? Blokkene blir beboelige, men husdyr kan ikke bo hjemme. Det vil bli satt opp Dusj og toalett ute, eventuelt bygget noe midlertidig i kjeller

Det vil bli avholdt et nytt beboermøte etter grundig befaring, og flere beboere uttrykker ønske om kostnadsestimat før Generalforsamling.

Vi anser det som fornuftig å vente med oppussing av kjøkken og bad inntil prosjektet er mer avklart, og det er ikke ønskelig med andre entreprenører i leilighetene samtidig som renoveringen pågår. Så vi anmoder om å ikke planlegge full oppussing i samme periode

Det kom et ønske om å undersøke vinningen i forsikringspremie på de ulike løsningene.

Noen lurte på hvor lang garanti det vil være på nye bad, og det er 5 års reklamasjon. Beboer har selv varslingsplikt ved oppdagede feil.

Styret ønsker å komme på befaring, gjerne før jul, og gjerne hos oppussede/ delvis oppgraderte bad. Påmeldingsforespørsel kommer senere.

Det har kommet forespørsler om håndverkere man kan kontakte, og informasjon om avtaleleverandører finner dere under temaet «Håndverkere» på Vibbo.

Kontakter



Sigrid Westeng Odden
Styreleder

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 46
BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST

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

Dato for årsmøtet:

29. april 2025 kl. 18:00, Kruttverket, Arnljot Gellines vei 41 B..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vaskeri med eller uten betalingsløsning
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ellen Marie Indahl Randli er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0046 revisjonsberetningen.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000,-.

Sak 7

Vaskeri med eller uten betalingsløsning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret viser til vedtak fattet i sak 7 under fjorårets generalforsamling: Styret utreder saken om betaling av vaskeri (med og uten integrert betalingsløsning), og kommer tilbake med et forslag til årsmøte.

Borettslaget har hentet inn tilbud fra 3 ulike leverandører og har sett at de ligger nært hverandre i pris. Prisene vi har mottatt er for 8 vaskemaskiner og 8 tørketromler med og uten betalingsløsning. Forskjellen fra dagens park er at det ikke er priset inn tørkeskap.
Prisene i dag er betraktelig høyere enn hva de var da forrige avtale ble inngått i 2018. Dette skyldes flere faktorer som økte råvarepriser og kronekurs.

Styret ønsker at man forsøker å beholde dagens tilbud med tilsvarende maskinpark i alle blokker (med unntak av tørkeskap), uten at man belaster driftsbudsjettet ytterligere. Tilbudet fra dagens leverandør (Jako) på tilsvarende maskinpark i alle blokker (uten tørkeskap) vil medføre en årlig økning i utgifter på litt i overkant av 110 000 kr (60% økning). Styret foreslår at man kompenserer for dette på et av følgende vis:

1. Maskinpark uten betalingsløsning, hvor man øker felleskostnadene for alle andeler for å kompensere for de økte utgiftene
2. Maskinpark med betalingsløsning, hvor man justerer kostnadene per vask slik at dette kompenserer for de økte utgiftene.

Foreløpige estimater har vist at man enten må øke felleskostnadene til hver andel med 87 kr per måned (uten betalingsløsning) eller at man må inntjene omtrent 90 kr per blokk per dag (med betalingsløsning) for å kompensere for de økte utgiftene. Dette siste vil tilsvare at man for eksempel tar 10 kr per vask/tørk og at det kjøres 5 vaskemaskiner + 4 tørketromler per blokk per dag, eller at man tar 40 kr for fri bruk innenfor en 2.5-timersperiode og at det anvendes 2-3 slike perioder per blokk per dag.

Vi kommer ikke utenom å oppgradere maskinparken i vaskeriene og det vil enten koste fellesskapet eller den enkelte beboer mer. Styret mener at for å holde fellesutgiftene i sjakk så er den beste løsningen å innføre en betalingsløsning for bruk av maskinene, da dette også vil gi oss fordelene med et mer fleksibelt reservasjonssystem og bedre oversikt over hvordan maskinparken brukes.

Styrets innstilling
Styret går inn for at betalingsløsning i vaskeriene blir innført med ny maskinpark i 2026.

Forslag til vedtak
Styret går inn for at betalingsløsning i vaskeriene blir innført med ny maskinpark i 2026.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal i år velges styreleder for 1 år og 4 styremedlemmer for 2 år.

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

Roller og kandidater

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

- Sigrid W. Odden

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jesper Dahl
- Marie H. Simonsen
- Thale H. Eddie
- Trine Røed

Vedlegg

1. Valgkomite Etterstad Øst Borettslag 2025.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:

- Sigrid W. Odden

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

- Trine Røed

Sak 10

Valgkomité

Roller og kandidater

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

- Maria Wester
- Marianne Frøyland

Styrets årsrapport

Innledning

Året 2024 har vært et begivenhetsrikt år for vårt borettslag. Vi har oppnådd flere viktige milepæler og gjennomført en rekke prosjekter som har bidratt til å forbedre bomiljøet for alle beboere.

I løpet av året har vi også opplevd betydelige endringer i styret. Vår tidligere styreleder, som hadde sittet i 8 år og gjort mye på egenhånd, gikk av. Det nye styret hadde derfor mye å sette seg inn i. Styrelederen som ble valgt i fjor, trakk seg etter kort tid, og styremedlem Sigrid Westeng Odden ble valgt til styreleder på et ekstraordinært årsmøte i fjor høst. Dette førte til merarbeid og usikkerhet for styret. Heldigvis var vi et stort styre med 7 medlemmer og en vara. Alle trådde til og fikk egne ansvarsområder. Flere har lagt inn en ekstraordinær innsats for å få ting til å gå rundt. Det har vært en bratt læringskurve, men vi tror alle har syntes det har vært et lærerikt og givende år. Dette vises også i at flertallet av styrets medlemmer tar gjenvalg til neste periode.

Ved siden av vanlig drift og vedlikehold har vi fokusert på å bli mer digitale, både når det gjelder kommunikasjon og dokumentasjon av vårt arbeid. Dette for at kommende styremedlemmer lettere skal finne informasjon og at beboere skal ha oversikt over hva som foregår i borettslaget.

Vi har hatt månedlige styremøter og ellers vært i kontakt mellom møtene ved behov. Styreleder har også deltatt på OBOS høstseminar for styrearbeid og månedlige møter med Etterstad Vel.

Denne årsrapporten gir en oversikt over de viktigste hendelsene, økonomiske resultater og fremtidige planer for borettslaget. Vi ønsker å takke alle beboere for deres engasjement og samarbeid gjennom året, og ser frem til å fortsette det gode arbeidet i 2025.

Regnskap

Borettslagets regnskap gikk i overskudd i både 2023 og 2024, ettersom det i disse to årene ikke har vært gjennomført noen større utbedringsarbeid. Overskuddet i 2024 kommer også på tross av en 15% økning i rentekostnader, 21% økning i vann- og avløpsavgift og 15% økning i forsikringsutgifter fra 2023 til 2024, noe som i stor grad har vært kompensert for gjennom økte felleskonstander. Det endelige overskuddet i 2024 var 19% lavere enn i 2023 hovedsakelig grunnet en 51% økning i utgifter til VVS, 15% økning i utgifter til utvendig anlegg og forventede utgifter til fyringsolje (som ikke skjer hvert år).

Økte utgifter til forsikring

Etter en vurdering av vår boligselskapsforsikring bestemte vårt forsikringsselskap Trygg forsikring seg for å øke vår forsikringspremie i fjor høst.

Trygg forsikring så at vårt borettslag utmerket seg med større skadeutbetalinger og høyere skadehyppighet, og har en bygningstype med større risiko enn gjennomsnittet for sammenlignbare risikoer og forsikringer generelt for boligselskaper.

Som et ledd i vurderingen av neste års forsikringspremie besluttet Tryg i fjor høst at premien for vår forsikring fra hovedforfall skulle justeres opp med indeks + 100%. Indeks for 2025 er 8,9%. Styreleder forhandlet imidlertid ned denne økningen med 50%, noe som ga en betydelig reduksjon i den opprinnelige premieøkningen. Dette førte likevel til økte utgifter for borettslaget.

Vedlikeholdsplan

Styret har utarbeidet en vedlikeholdsplan som gir retningslinjer for prioritering, budsjettering og planlegging av fremtidige tiltak. Planen er basert på en grundig vurdering av bygningenes og uteområdenes tilstand, og hjelper styret med å identifisere områder som krever oppmerksomhet og ressurser.

Prosessen:

- Befaring: Visuell inspeksjon av fellesanleggene.
- Rapport: Utarbeidelse av en tiltaksplan for de neste 5 årene og en foreløpig plan for de neste 30 årene. Rapporten dekker vedlikehold av bygninger, VVS, elektroinstallasjoner, telekommunikasjon, heiser, uteområder og brannsikkerhet.
- Presentasjon: Digital gjennomgang av rapporten med styret.

Digital vedlikeholdsplan: Vedlikehold- og bærekrafts modulen i Styrerommet gir oversikt over tilstand, vedlikehold og bærekraftige tiltak. Modulen hjelper med planlegging, prioritering, budsjettering, avtaler, bærekraftstiltak og FDV-dokumentasjon. Vi har en bygningsmasse på snart 80 år og det er derfor naturlig at det kreves en del vedlikehold. Heldigvis har det vært jevnlig vedlikehold opp igjennom årene. Styret er forpliktet til å foreta vedlikehold som ivaretar borettslaget.

Kommende vedlikeholdsplaner av sanitære installasjoner:

På grunn av de mange sakene med lekkasjer i rør de siste årene, så styret det som nødvendig å få en grundig oversikt over hva vi trenger å gjøre av vedlikehold på rør i bygningene. Vi har derfor fått en tilstandsrapport av OBOS prosjekt på våre sanitær tekniske installasjoner.

I løpet av det kommende året planlegger vi å fokusere på vedlikehold og oppgradering av de sanitærtekniske installasjonene i borettslaget. Dette inkluderer:

- **Etterkontroll og utbedring**: Vi vil etterkontrollere og utbedre vannskadesikring, tilgang til stoppekraner, brannsikre gjennomføringer, jording i sluk, og ekspansjon på avløpsledninger.
- **Planlegging av fjerning av gamle avløpsrør**: Vi vurderer å legge planer for å fjerne gamle avløpsrør under renovering av kjøkken, med rutiner for branntetting.
- **Rehabilitering av vann- og avløpsledninger**: Vi vurderer to alternativer for rehabilitering av vann- og avløpsledninger, enten innvendig rehabilitering eller full utskifting med påfølgende rehabilitering av våtrom.
- **Inspeksjon av bunn- og uttrekksledninger**: Vi vil gjennomføre spyling og kamerakjøring av bunn- og uttrekksledninger for å vurdere behovet for rehabilitering.

Vi kan ikke si noe om hvilke utgifter dette vil bli for borettslaget, men styret vil informere beboerne løpende om fremdriften i planene og vil innkalle til ekstraordinært årsmøte dersom det blir nødvendig.

Varmeanlegg

I fjor høst opplevde vi betydelige utfordringer med varmeanlegget i blokkene. Varmeanlegget i blokk 47 ble plutselig iskaldt, og det viste seg at fyringsoljen, som brukes til å supplere fjernvarmeanlegget ved ekstra kaldt vær, var tom. Etter nærmere undersøkelse fant vi ut at de som skulle sette på varmeanlegget på høsten, hadde glemt å aktivere anlegget i vår blokk. Dette resulterte i at vi siden varmeanlegget ble slått på, kun fyrte med olje i denne blokka.

Da vi skulle etterfylle olje, viste det seg at vi hadde feil type olje på vårt anlegg. Det som var i tankene, var matolje, men vi trenger biodiesel. Matoljen råtner på tankene om den ikke brukes opp i løpet av året. Siden vårt anlegg bare har toppfyring, må vi ha en oljetype som tåler lengre lagring.

For å bytte oljetype, hyret vi inn firmaet AG Varmeteknikk. Etter befaring fant de ut at tankene våre måtte bygges om, fordi luftingen av tankene ikke gikk ut i friluft, men rett inn i rommet. Dette kunne potensielt bli livsfarlig fordi det dannes brannfarlig gass ved påfylling av olje på tankene. AG Varmeteknikk måtte også skifte tre av fire sirkulasjonspumper i tankene fordi disse ikke lenger virket.

Vi måtte derfor brenne ut eksisterende olje og etterfylle ny i alle blokkene, noe som har kostet borettslaget ekstra. Vi vil likevel påpeke at det var et hell i uhell at fjernvarmen ikke ble slått på slik at vi oppdaget disse

feilene og fikk rettet det opp. Styret har også blitt kjent med at Nesodden Boligvarme har påpekt til forrige styreleder at vi har hatt feil type olje uten at det har blitt gjort noe med.

Dette har ført til ubehag for beboerne og økte kostnader. Vi vil derfor ta nødvendige tiltak for å sikre at slike feil ikke skjer igjen. Dette inkluderer bedre rutiner for oppstart av varmeanlegget og regelmessig kontroll av oljenivået.

Renovasjonsanlegg

Som mange sikkert har kjennskap til har vi hatt problemer med at vann kommer ned i avfallsbrønnene mellom nr 47 og 49 på vinteren. Styret har sammen med bygg- og anleggsgartner Tronslien jobbet for å finne årsaken og utbedret dette. Det har vist seg at det renner vann ned i brønnene ved åpningen på bakkeplan. De innrømmet feil i monteringen og nå har grunnen rundt konteinerne blitt senket og det er lagt inn en helling slik at vannet renner unna. Dette ble dekket av reklamasjon.

I tillegg fikk vi etablert en vannrenne mellom sykkelgarasje og containere ved 47-49 for å lede vannet vekk. Obos grønne midler dekket hele dette arbeidet som kvalifiserte til bidrag under kriteriet «Oppgradering av uterom med tanke på flom og overvann».

Vi vil også takke de som har tatt i et tak og måkt rundt containerne på begge punkter etter snøfall i vinter. Dette er et veldig viktig grep for å slippe at de fyller seg med vann.

Det har ikke vært meldt om vann i noen av containerne denne vinteren.

Synkehull

Utenfor blokk 52 dukket det plutselig opp et synkehull på vårparten i fjor. Etter mange runder frem og tilbake med bygg- og anleggsgartner Tronslien, som ikke mente det var deres skyld, og påfølgende befaring med OBOS, som syntes dette så rart ut, så fant til slutt styret grunnen. Det var lekkasje fra slangen som lå under bakken foran inngangspartiet som hadde ført til dette. Tronslien påtok seg skylden ved fremlagt bevis og vi fikk ordnet opp i dette kostnadsfritt. Det er vannslanger gravd ned foran alle inngangspartier, så skulle det plutselig begynne å komme synkehull andre steder er det viktig at styret blir varslet snarest.

HMS

Helse, miljø og sikkerhetsansvarlig har også i år vært Trine Røed, men Heidi Krogen har bistått for å overta ansvaret neste periode. Det har vært jevnlige runder hvor man sjekker oppganger, kjeller og loft. Strøminntak og utvendig el, samt tavlerom kontrolleres. Vaskeri og avfallsområder sjekkes, og også de nye sykkelbodene. Hensatte gjenstander er et tilbakevendende problem, som tar mye tid fra styret og som også spiser av den tiden vi har vaktmestere til rådighet. Denne tiden kunne med hell vært brukt på andre ting. Etter at det ble innført depositum ved korttidslagring på loftsbod har misbruken av disse gått ned, og det kan se ut til at de fleste beboere greier å kaste eget avfall. Vi håper på enda bedre innsats i tiden som kommer. Avfallsområdene er det fremdeles mange som har utfordringer med å benytte, pappen rives ikke i små nok biter- men stappes ned i sjakten- som går tett og som fører til mye frustrasjon. Det har vært god innsats fra beboere på å holde avfallsområdene fri for snø, noe som har ført til at de har holdt seg tørre og det ikke har vært behov for å heve de i år. Dette har spart oss alle for mye penger. Vogner i fellesområdene er en annen kilde til frustrasjon, her må beboerne som kommer sist bli flinkere til å sette vogner i egen bod eller på veranda.

Det har vært gjennomført årlig brannøvelse, og i år har det også vært kontroll av beboeres slukningsapparat. De som har fått tilbakemelding om at apparatet er utdatert må selv besørge nytt. Alle plikter å ha godkjent slukkeutstyr og brannvarsler i leiligheten.

Parkering

Det har vært lite utskiftninger i eiere av parkeringsplasser året som har gått. Det blir stort sett kun plasser ledig dersom noen med plass flytter. Vi har for tiden ingen ledige parkeringsplasser til leie og 5 personer som står på venteliste.

Hva gjelder gjesteparkering så føler styret at beboere og deres gjester er flinke til å overholde reglene som er satt. Det er et tillitsbasert system, så vi er avhengige av at alle følger reglene og at beboere varsler styret ved eventuelle overtredelser.

Sykkelparkering

Plassene i sykkelgarasjen mellom 47 og 49 er veldig populære og der er alle plassene på nåværende tidspunkt opptatt. Det er fortsatt ledige plasser i garasjen mellom 50 og 52 dersom noen skulle ha behov for oppbevaring av elsykkel. Priser og vilkår finnes på Vibbo.

Bruk av uteområdene

For tre år siden foretok borettslaget en omfattende oppgradering av uteområdene. Vi har nå to sittegrupper med pergola og utegrill. Uteområdene blir brukt jevnlig av beboerne gjennom året, og vi har arrangert flere sosiale aktiviteter som har bidratt til å styrke fellesskapet og gjøre uteområdene mer attraktive.

Dessverre har vi opplevd en del bruk av uteområdet av utenforstående som ikke er så hyggelige. Grupper av unge voksne som ikke tilhører borettslaget har sittet og røyket hasj og forsøplet området. Dette har ført til at naboer opplever støy og blir utrygge. For å forebygge dette har styret satt opp to hagekasser der vi andelseiere har bidratt med leker, fotballer og lignende. Dette har ført til at mange barn og foreldre bruker uteområdene mer. Den beste måten å hindre at uteområdene våre brukes av uvedkommende er at vi selv bruker dem. Vi oppfordrer derfor alle til å gå ut, ta en kaffe, grille eller bare slå av en prat med naboen. Dette bidrar til et godt bomiljø.

På våren og høsten arrangerte vi også et loppemarked, der alle kan komme og selge brukte ting. Dette har vært svært vellykket og bidratt til det sosiale. Vi hadde også eplefest på høsten og julegrantenning før jul. Alle beboere oppfordres til å være med på de sosiale arrangementene, og styret er alltid åpne for gode forslag og initiativer.

Borettslaget arrangerer også Dugnad hver vår og mer informasjon om dette kommer på Vibbo.

Vaskeri

Borettslaget har til nå vært heldige og levd på en vaskeriavtale som har fornyet seg automatisk årlig og som nå har vart i 7 år. Avtalen består av to deler, en leieavtale på maskiner og en serviceavtale. Serviceavtalen gikk egentlig ut for 2 år siden, men siden det ikke har blitt oppdaget av servicetilbyderen eller oss så har denne avtalen fortsatt to år på overtid, og vi har fått en meget gunstig avtale på en gammel maskinpark. Dette er det nå slutt på. Servicetilbyderen kommer ikke til å utføre service til prisen vi nå har etter 2025. Vi kan fortsette å beholde maskinparken, men uten serviceavtalen. Dette er ikke anbefalt da vi kan forvente store utgifter på service i årene som kommer grunnet maskinparkens alder. Styret har derfor hentet inn nye tilbud på leie av maskiner til vaskerommene.

Borettslaget har hentet inn tilbud fra 3 ulike leverandører og har sett at de ligger nært hverandre i pris. Prisene vi har mottatt er for 8 vaskemaskiner og 8 tørketromler med og uten betalingsløsning. Forskjellen fra dagens park er at det ikke er priset inn tørkeskap.
Prisene i dag er betraktelig høyere enn hva de var da forrige avtale ble inngått i 2018. Dette skyldes flere faktorer som økte råvarepriser og kronekurs.

Styret ønsker at man forsøker å beholde dagens tilbud med tilsvarende maskinpark i alle blokker (med unntak av tørkeskap), uten at man belaster driftsbudsjettet ytterligere. Tilbudet fra dagens leverandør (Jako) på

tilsvarende maskinpark i alle blokker (uten tørkeskap) vil medføre en årlig økning i utgifter på litt i overkant av 110 000 kr (60% økning). Styret foreslår at man kompenserer for dette på et av følgende vis:

1. Maskinpark uten betalingsløsning, hvor man øker felleskostnadene for alle andeler for å kompensere for de økte utgiftene
2. Maskinpark med betalingsløsning, hvor man justerer kostnadene per vask slik at dette kompenserer for de økte utgiftene.

Foreløpige estimater har vist at man enten må øke felleskostnadene til hver andel med 87 kr per måned (uten betalingsløsning) eller at man må inntjene omtrent 90 kr per blokk per dag (med betalingsløsning) for å kompensere for de økte utgiftene. Dette siste vil tilsvare at man for eksempel tar 10 kr per vask/tørk og at det kjøres 5 vaskemaskiner + 4 tørketromler per blokk per dag, eller at man tar 40 kr for fri bruk innenfor en 2.5-timersperiode og at det anvendes 2-3 slike perioder per blokk per dag.

Vi kommer ikke utenom å oppgradere maskinparken i vaskeriene og det vil enten koste fellesskapet eller den enkelte beboer mer. Styret mener at for å holde fellesutgiftene i sjakk så er den beste løsningen å innføre en betalingsløsning for bruk av maskinene, da dette også vil gi oss fordelene med et mer fleksibelt reservasjonssystem og bedre oversikt over hvordan maskinparken brukes. Vaskerier kommer som egen sak på Årsmøtet som beboerne skal stemme over.

Vaskeri med eller uten betalingsløsning

Beskrivelse

Viser til vedtak fattet i sak 7 under fjorårets generalforsamling: Styret utreder saken om betaling av vaskeri (med og uten integrert betalingsløsning), og kommer tilbake med et forslag til årsmøte.

Styrets innstilling

Styret går inn for at betalingsløsning i vaskeriene blir innført med ny maskinpark i 2026.

Leverandører og avtaler

Mange leverandører og avtaler har vært med oss av gammel vane, og vi har brukt en del tid på å lyse ut både vaktmester-og elektrikertjenester på anbud. Vi ser for oss å ta avgjørelser på dette når nytt styre er på plass.

Til generalforsamlingen i Borettslaget Etterstad Øst

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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, 25. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**377 624**	**345 089**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		981 590	1 210 055
Tilbakeføring av avskrivning	15	410 765	410 243
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-541 796	-1 586 657
Innsk. øremerk. bankkto		-2 813	-1 106
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**847 746**	**32 535**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 225 370**	**377 624**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 626 256	944 599
Kortsiktig gjeld		-400 886	-566 975
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 225 370**	**377 624**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 141 591	7 633 357	8 169 000	8 489 000
Andre inntekter	3	93 250	86 600	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 234 841**	**7 719 957**	**8 184 000**	**8 504 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 790	-26 790	-27 000	-27 000
Styrehonorar	5	-190 000	-190 000	-190 000	-250 000
Avskrivninger	15	-410 765	-410 243	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 250	-10 250	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-143 555	-136 330	-145 000	-152 000
Konsulenthonorar	7	-89 379	-55 028	-65 000	-165 000
Kontingenter		-21 600	-21 600	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-1 215 630	-1 277 444	-1 147 000	-1 154 000
Forsikringer		-432 227	-355 274	-390 000	-887 000
Kommunale avgifter	9	-1 182 167	-1 009 832	-1 176 300	-1 342 400
Energi/fyring	10	-869 961	-693 272	-1 000 000	-750 000
TV-anlegg/bredbånd		-296 135	-284 854	-300 000	-312 000
Andre driftskostnader	11	-710 605	-600 330	-576 500	-679 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 599 063**	**-5 071 247**	**-5 052 800**	**-5 754 800**
DRIFTSRESULTAT		**2 635 778**	**2 648 710**	**3 131 200**	**2 749 200**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	19 447	10 110	0	0
Finanskostnader	13	-1 673 635	-1 448 765	-1 686 000	-1 658 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 654 188**	**-1 438 655**	**-1 686 000**	**-1 658 000**
ÅRSRESULTAT		**981 590**	**1 210 055**	**1 445 200**	**1 091 200**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		981 590	1 210 055		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	13 273 509	13 273 509
Tomt		741 143	741 143
Andre varige driftsmidler	15	822 052	1 232 817
Aksjer og andeler	16	4 320	4 320
Miljøbankkonto, øremerket		68 852	76 775
SUM ANLEGGSMIDLER		**14 909 876**	**15 328 564**
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		314 076	743 429
Sparekonto OBOS-banken		1 312 181	201 170
SUM OMLØPSMIDLER		**1 626 256**	**944 599**
SUM EIENDELER		**16 536 132**	**16 273 163**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 108 * 100		10 800	10 800
Udekket tap	17	-13 666 348	-14 647 937
SUM EGENKAPITAL		**-13 655 548**	**-14 637 137**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	29 199 661	29 741 457
Borettsinnskudd	19	526 600	526 600
Avsetning bomiljøtiltak	20	64 533	75 269
SUM LANGSIKTIG GJELD		**29 790 794**	**30 343 326**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		362 572	332 354
Påløpte renter		19 171	143 530
Påløpte avdrag		19 142	91 091
SUM KORTSIKTIG GJELD		**400 886**	**566 975**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**16 536 132**	**16 273 163**
Pantstillelse	21	40 852 100	40 852 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.02.2025
Styret i Borettslaget Etterstad Øst

Sigrid Westeng Odden	Trond Ivar Borge	Jesper Dahl
Heidi Krogen	Trine Røed	Vegard Ronæss Soldal
Marie Hesselberg Simonsen		

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 909 164
Parkeringsleie	158 750
Forretningslokale	104 427
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 172 341**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-30 750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 141 591**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Miljøfond	33 750
Nettinnbetalinger	9 600
Nøkler	5 300
Tilskudd Oslo kommune	25 000
Skadeutlegg	10 000
Utleie	9 600
SUM ANDRE INNTEKTER	**93 250**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 190 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 050, jf. noten om andre driftskostnader.

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-40 859
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 870
Aktiva takst og Soon Takst	-40 650
SUM KONSULENTHONORAR	**-89 379**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I	-29 250
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-29 250**
Drift/vedlikehold bygninger	-71 167
Drift/vedlikehold VVS	-160 255
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-353 896
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-49 313
Drift/vedlikehold heisanlegg	-150 179
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-131 854
Drift/vedlikehold brannsikring	-41 347
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-189 631
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	9 329
Egenandel forsikring	-43 000
Kostnader dugnader	-5 068
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 215 630**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-812 470
Feieavgift	-1 088
Renovasjonsavgift	-368 608
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 182 167**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-697 542
Olje/Biomasse	-172 419
SUM ENERGI / FYRING	**-869 961**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-17 511
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-35 595
Diverse leiekostnader/leasing	-8 826
Driftsmateriell	-527
Vaktmestertjenester	-254 091
Renhold ved firmaer	-284 600
Snørydding	-63 623
Andre fremmede tjenester	-3 478
Trykksaker	-3 713
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 600
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 050
Andre kontorkostnader	-6 296
Kontingenter	-10 320
Bank- og kortgebyr	-2 958
Velferdskostnader	-5 417
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-710 605**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 623
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 824
SUM FINANSINNTEKTER	**19 447**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-139 726
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 533 745
Renter på leverandørgjeld	-164
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 673 635**

NOTE: 14
BYGNINGER

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

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

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg		
Tilgang 2022	759 900	
Avskrevet tidligere	-303 960	
Avskrevet i år	-151 980	
		303 960
Grill		
Tilgang 2022	451 025	
Avskrevet tidligere	-180 410	
Avskrevet i år	-90 205	
		180 410
Sykkelbod		
Tilgang 2022	842 900	
Avskrevet tidligere	-336 638	
Avskrevet i år	-168 580	
		337 682
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**822 052**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-410 765**

NOTE: 16
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i Etterstad KabelTV. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs at de er bokført til opprinnelig kjøpsppris
Antall aksjer: 108 Pålydende: 40 Balanseført verdi: 4 320

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

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,71 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2003	-11 730 000	
Nedbetalt i år	537 643	
		-2 686 438

OBOS Boligkreditt
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2022	-28 600 000	
Nedbetalt tidligere	2 082 624	
Nedbetalt i år	4 153	
		-26 513 223
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-29 199 661**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-64 533
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-64 533**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	526 600
Pantelån	29 199 661
Påløpte avdrag	19 142
TOTALT	**29 745 403**

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

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

AKSJEKAPITAL

Etterstad Øst Borettslag – Valgkomiteens innstilling til borettslagets styre, valgkomité og delegater til OBOS generalforsamling 2025

Sittende styre valgt på årsmøtet 29.04.2024

Sigrid W. Odden	Etterstadsletta 49	styremedlem 2024 – 2026	ikke på valg i år
		styreleder 2024 – 2025	på valg i år

Valgt inn som styreleder på ekstraordinært digitalt årsmøte 18. – 21.09.2024 frem til neste årsmøte, da styreleder valgt på årsmøtet 2024 trakk seg.

Heidi Krogen	Etterstadsletta 47	styremedlem 2024 – 2026	ikke på valg i år
Vegard R. Soldal	Etterstadsletta 52	styremedlem 2024 – 2026	ikke på valg i år
Marie H. Simonsen	Etterstadsletta 49	styremedlem 2023 – 2025	på valg i år
Jesper Dahl	Etterstadsletta 49	styremedlem 2023 – 2025	på valg i år
Trine Røed	Etterstadsletta 50	styremedlem 2023 – 2025	på valg i år
Trond Borge	Etterstadsletta 52	styremedlem 2023 – 2025	på valg i år
Eireen R. Nordlie	Etterstadsletta 49	varamedlem 2024 – 2025	på valg i år

Innstilling til ledige styreplasser på årsmøtet xx.xx.2025

Sigrid W. Odden	Etterstadsletta 49	styreleder 2025 – 2026	innstilles for 1 år
Marie H. Simonsen	Etterstadsletta 49	styremedlem 2025 – 2027	innstilles for 2 år
Jesper Dahl	Etterstadsletta 49	styremedlem 2025 – 2027	innstilles for 2 år
Trine Røed	Etterstadsletta 50	styremedlem 2025 – 2027	innstilles for 2 år
Thale H. Eddie	Etterstadsletta 52	styremedlem 2025 – 2027	innstilles for 2 år

Styret ser ikke behov for et varamedlem da styret er stort nok til å håndtere et eventuelt frafall av et styremedlem.

Innstilling til OBOS generalforsamling 11.06.2025

Sigrid W. Odden	Etterstadsletta 49	innstilt som styreleder	delegat 2025
Trine Røed	Etterstadsletta 50	innstilt som styremedlem	varadelegat 2025

Innstilling til valgkomité 2026

Marianne Frøyland	Etterstadsletta 47	medlem av valgkomité	2026
Maria Wester	Etterstadsletta 50	medlem av valgkomité	2026

Oslo 31.03.2025

Maria Wester

Maria Wester

Marianne Frøyland

Marianne Frøyland

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25
Selskapsnummer: 46 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST

Organisasjonsnummer: 950142510
Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Kruttverket, Arnljot Gellines vei 41 B..

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Ellen Marie Indahl Randli er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt. Tilstede i årsmøte var 33 andelseiere i tillegg til 8 fullmakter, totalt 41 stemmeberettigede.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Ellen Marie Indahl Randli foreslått. Protokollvitne foreslått i møte ble Marianne Frøyland.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000,-.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Vaskeri med eller uten betalingsløsning

Styret viser til vedtak fattet i sak 7 under fjorårets generalforsamling: Styret utreder saken om betaling av vaskeri (med og uten integrert betalingsløsning), og kommer tilbake med et forslag til årsmøte.

Borettslaget har hentet inn tilbud fra 3 ulike leverandører og har sett at de ligger nært hverandre i pris. Prisene vi har mottatt er for 8 vaskemaskiner og 8 tørketromler med og uten betalingsløsning. Forskjellen fra dagens park er at det ikke er priset inn tørkeskap.
Prisene i dag er betraktelig høyere enn hva de var da forrige avtale ble inngått i 2018. Dette skyldes flere faktorer som økte råvarepriser og kronekurs.

Styret ønsker at man forsøker å beholde dagens tilbud med tilsvarende maskinpark i alle blokker (med unntak av tørkeskap), uten at man belaster driftsbudsjettet ytterligere. Tilbudet fra dagens leverandør (Jako) på tilsvarende maskinpark i alle blokker (uten tørkeskap) vil medføre en årlig økning i utgifter på litt i overkant av 110 000 kr (60% økning). Styret foreslår at man kompenserer for dette på et av følgende vis:

1. Maskinpark uten betalingsløsning, hvor man øker felleskostnadene for alle andeler for å kompensere for de økte utgiftene
2. Maskinpark med betalingsløsning, hvor man justerer kostnadene per vask slik at dette kompenserer for de økte utgiftene.

Foreløpige estimater har vist at man enten må øke felleskostnadene til hver andel med 87 kr per måned (uten betalingsløsning) eller at man må inntjene omtrent 90 kr per blokk per dag (med betalingsløsning) for å kompensere for de økte utgiftene. Dette siste vil tilsvare at man for eksempel tar 10 kr per vask/tørk og at det kjøres 5 vaskemaskiner + 4 tørketromler per blokk per dag, eller at man tar 40 kr for fri bruk innenfor en 2.5-timersperiode og at det anvendes 2-3 slike perioder per blokk per dag.

Vi kommer ikke utenom å oppgradere maskinparken i vaskeriene og det vil enten koste fellesskapet eller den enkelte beboer mer. Styret mener at for å holde fellesutgiftene i sjakk så er den beste løsningen å innføre en betalingsløsning for bruk av maskinene, da dette også vil gi oss fordelene med et mer fleksibelt reservasjonssystem og bedre oversikt over hvordan maskinparken brukes.

Styrets innstilling
Styret går inn for at betalingsløsning i vaskeriene blir innført med ny maskinpark i 2026.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Maskinpark uten betalingsløsning, hvor man øker felleskostnadene for alle andeler for å kompensere for de økte utgiftene.

✓ **Vedtatt. Forslag 1 ble vedtatt med 27 stemmer.**

Forslag til vedtak 2:
Styret går inn for at betalingsløsning i vaskeriene blir innført med ny maskinpark i 2026.

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Det skal i år velges styreleder for 1 år og 4 styremedlemmer for 2 år.

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Sigrid W. Odden

Følgende stilte til valg:
Sigrid W. Odden

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jesper Dahl
Thale H. Eddie
Marie H. Simonsen
Trine Røed

Følgende stilte til valg:
Jesper Dahl
Thale H. Eddie
Marie H. Simonsen
Trine Røed

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Sigrid W. Odden

Følgende stilte til valg:
Sigrid W. Odden

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Trine Røed

Følgende stilte til valg:
Trine Røed

10. Valgkomité

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Marianne Frøyland
Maria Wester

Følgende stilte til valg:
Marianne Frøyland
Maria Wester

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 46
BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/46

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Valg av ny styreleder

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Marie Hesselberg Simonsene er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Trine-Marie Røed og Jesper Dahl er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Sigrid Westeng Odden

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Marie Hesselberg Simonsene er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Trine-Marie Røed og Jesper Dahl er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Sigrid Westeng Odden

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 38.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Sigrid Westeng Odden (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sigrid Westeng Odden

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner100,-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamlin

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler Etterstad Øst Borettslag

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

HUSORDENSREGLER FOR ETTERSTAD ØST BORETTSLAG

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

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

Generelle ordensregler

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

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

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

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

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

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

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

Grilling på balkongene er ikke tillatt.

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

Brannsikring i andelene

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

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

Søppel og renhold

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

Bruk av fellesarealer; fellesboder og sykkelboder

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

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

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

Begrensninger av oppbevaringsmuligheter grunnet lover og forskrifter

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

Barnevogner

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

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

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

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

Vaskemaskin

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

Parkering

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

Gjesteparkering

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

Fellesvaskeriene

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

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

For vaskeriene gjelder følgende vasketider:

Mandag – Fredag

TUR 1. 07.00 –11.00

TUR 2. 11.00 – 14.00

TUR 3. 14.00 – 17.00

TUR 4. 17.00 – 20.00

TUR 5. 20.00 – 23.00

STRØMMEN BLIR SLÅTT AV AUTOMATISK KL. 23.00.

Lørdag

TUR 1. 07.00 – 11.00

TUR 2. 11.00 –14.00

TUR 3. 14.00 – 17.00

TUR 4. 17.00 – 20.00

TUR 5. 20.00 – 23.00

SØNDAG

TUR 1. 11.00 – 14.00

TUR 2. 14.00 – 17.00

TUR 3. 17.00 – 20.00

STRØMMEN BLIR SLÅTT AV AUTOMATISK KL. 23.00.

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

Forsikringer

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

Framleie

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

Dyrehold

Dyrehold er i utgangspunktet forbudt.

Vis hensyn

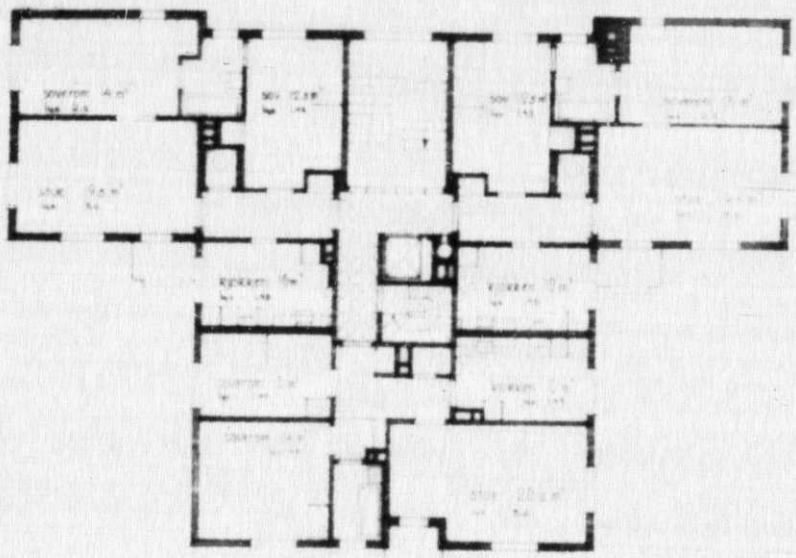
Naboer bør varsles hvis man skal ha en festlig anledning.

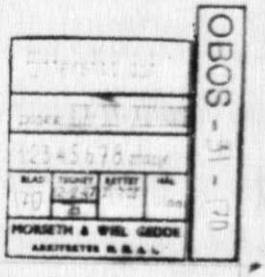
Musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret og etter samtykke fra nærmeste naboer.

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

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

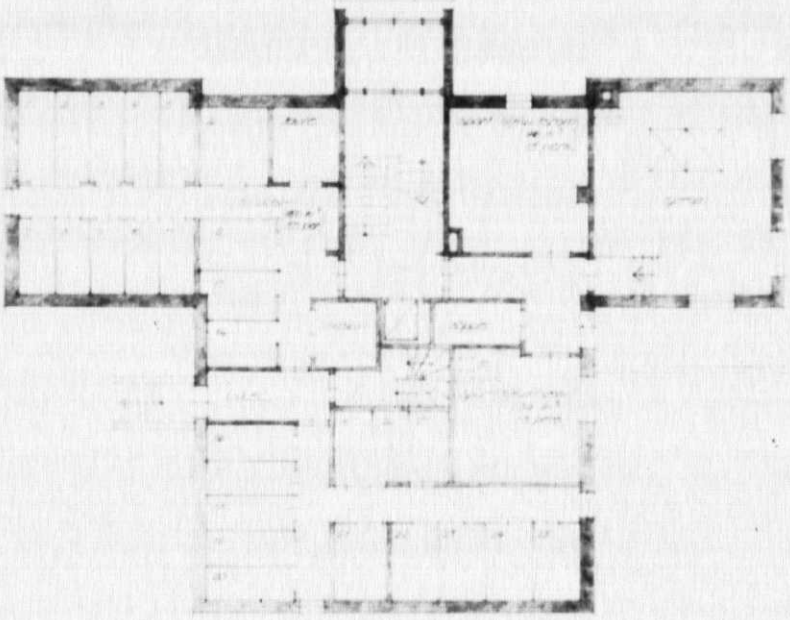
114





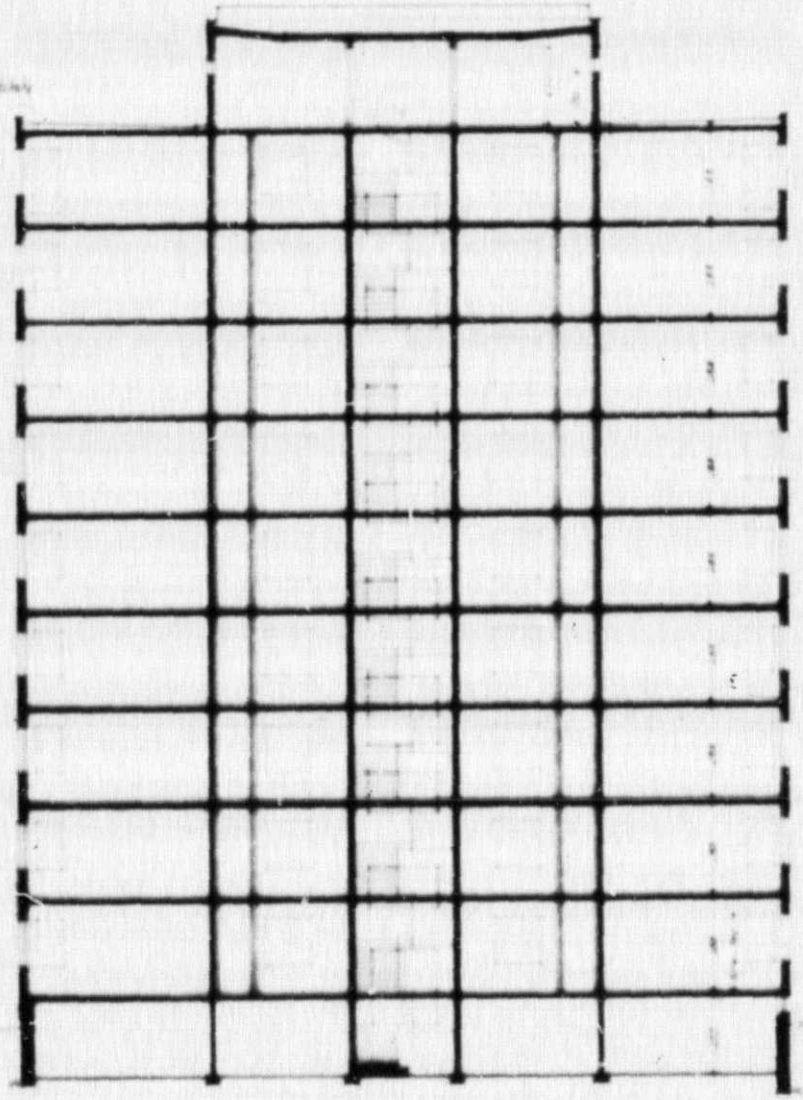
0 5 10 15 20 25 30 35 40 45

113



OBOS -

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45



OBOS - 31 - 111.

116

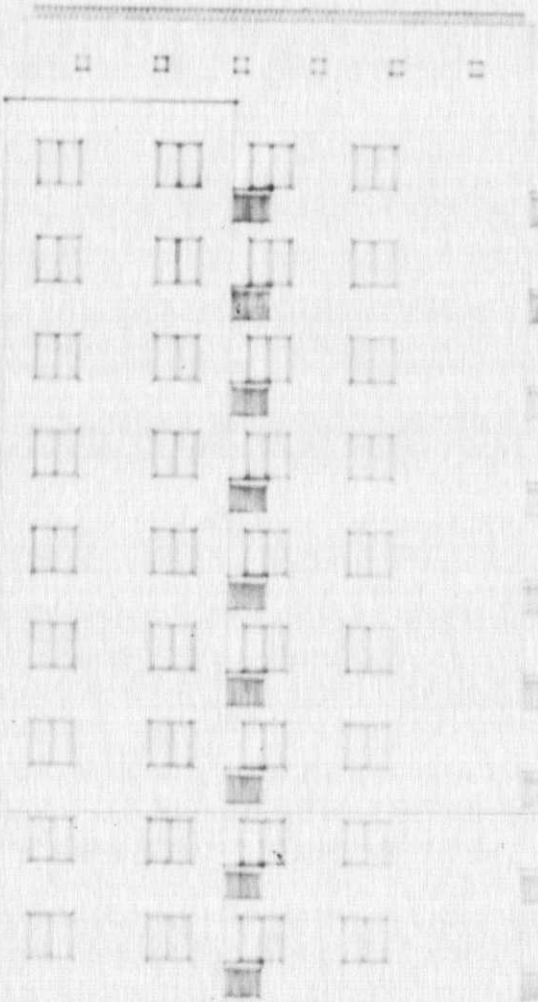
OBOS - -

118

OBOS - 31 - 44

119

OBOS - 31 - 151



OBOS - 31 - 132

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Forum Arkitekter AS
Torgny Segerstedsvei 27
5033 FYLLINGSDALEN

02 JULI 2002

Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200203441-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kåre B. Moltubakk	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ETTERSTADSLETTA 52	Eiendom:	237/17/0/0
Tiltakshaver:	Etterstad Øst Borettslag	Adresse:	Etterstadsletta 52, 0659 OSLO
Søker:	Forum Arkitekter AS	Adresse:	Torgny Segerstedsvei 27, 5033 FYLLINGSDALEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter utvidelse og innglassing av balkonger.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b og 95 nr 1 godkjennes søknaden vedlagt:
- **tegning med vårt stempel nr; 1, 2, 3, 4**
- **kontrollplan for prosjektering**

og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

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

Søknaden:
Tiltaket omfatter utskifting, utvidelse og innglassing av eksisterende balkonger.

Spesielle forhold:
Arkitektene Dagfinn Morseth og Mads Wiel Gedde prosjekterte bygningene i 1948.
Bygningene på Etterstadsletta ble oppført i 1949, og regnes som de første punkthusene i landet.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, jfr. S-1852 stadfestet 12.04.1973.

Estetiske krav:
På grunn av bygningenes spesielle historie som de første punkthusene i landet, og deres arkitektoniske egenverdi, er en bevisst holdning til bygningenes opprinnelige utforming og estetiske uttrykk vesentlig.

Ansvar og kontroll:
Funksjoner og fagområder som definert i kontrollplaner for prosjektering er belagt med godkjenning av ansvarsrett.
Innsendte kontrollplaner for prosjektering er godkjent.
Ansvarsrett for samlekode UTF/KUT 040.2 er godkjent for tiltaket.

Uttalelser fra annen myndighet:
Byantikvaren har i en forhåndsuttalelse til en tidligere revisjon av prosjektet uttalt seg om hvordan en rehabilitering/utvidelse av balkonger bør vurderes i forhold til bygningenes opprinnelige uttrykk.
De anser bygningenes grad av autentisitet som ganske stor, selv om bygningene mistet noe av sitt opprinnelige uttrykk og letthet ved en utvendig tilleggsisolering i 1984. Se vedlegg.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:
Plan- og bygningsetaten støtter byantikvarens syn, og har sett det reviderte prosjektet i lys av byantikvarens uttalelser.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Utforming av balkongene på Etterstadsletta 47, 49, 50 og 52, har gjennom flere revisjoner blitt stadig bedre. Arkitekt og tiltakshaver har vist stor vilje til å ivareta bygningenes kulturhistoriske og arkitektoniske verdi. De har etter beste evne tilpasset prosjektet byantikvarens føringer, og det opprinnelige utgangspunktet er redusert betraktelig.
Plan- og bygningsetaten vurderer det ferdige prosjektet som en god tilpasning til bygningenes opprinnelige uttrykk. Balkongene bidrar til å understreke blokkenes vertikale arkitektur. Gjennom utforming og materialbruk fremstår balkongene som åpne. Samtidig ivaretar tiltaket beboernes behov for større balkonger og ønske om en klimatisert sone.

Avfall:
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om tvangsmulkt:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
2. Kontrollplan for utførelse, med nødvendig kontroll innen samtlige ansvarsområder må innsendes
3. Kontrollerklæringer må innsendes
4. Søknad om dispensasjon fra veilovens § 29 må innsendes og godkjennes. Se vedlegg.

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B. Taugbøl
seksjonsleder

Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver
Byantikvaren

Vedlegg:
Vedlegg vei
Vedlegg avfall
Godkjente kontrollplaner
Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Forum Arkitekter AS
Torgny Segerstedsvei 27
5033 FYLLINGSDALEN

Dato: 12 SEPT. 2002

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200203441-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kåre B. Moltubakk | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ETTERSTADSLETTA 52	Eiendom:	237/17/0/0
Tiltakshaver:	Etterstad Øst Borettslag	Adresse:	Etterstadsletta 52, 0659 OSLO
Søker:	Forum Arkitekter AS	Adresse:	Torgny Segerstedsvei 27, 5033 FYLLINGSDALEN
Tiltakstype	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene

Søknad om igangsettingstillatelse av 29.08.2002 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 02.07.2002 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder hele tiltaket.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsplanen (avstandsbestemmelser i vegloven § 29) slik at byggverket kan plasseres 11,5 meter fra midt regulert gangvei nord for eiendommen.
Søknaden er unntatt fra nabovarsling, jfr. pbl § 7, 3. ledd, 2. punkt.

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov , forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Søknaden:
Søknaden omfatter igangsetting av arbeid med utvidelse og innglassing av balkonger.

Dispensasjon:
I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsplanen (avstandsbestemmelser i vegloven § 29) slik at byggverket kan plasseres 11,5 meter fra midt regulert gangvei nord for eiendommen.

Veglovens avstandsbestemmelser anses for å være en integrert del av reguleringsplanen der denne ikke settet egne grenser. Hensynet bak avstandsreglene er i første rekke å hindre oppføring av tiltak som vil være til vesentlig ulempe for trafikk, trafikksikkerhet, veivedlikehold og miljøet på eiendommen. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at den omsøkte plasseringen kommer i strid med disse hensyn da tiltaket holder den avstand som er vanlig i strøket. Plan- og bygningsetaten finner på denne bakgrunn at det foreligger særlige grunner for dispensasjon.

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges. Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsretter alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B. Taugbøl
Seksjonsleder

Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Vedlegg: Godkjent kontrollplan
Situasjonsplan med godkjenning av avst. etter vegloven
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Balco AS
Sandstuveien 60 A
1184 OSLO

Dato: 18 DES 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200203441-12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ETTERSTADSLETTA 52	Eiendom:	237/17/0/0
Tiltakshaver:	Etterstad Øst Borettslag	Adresse:	Etterstadsletta 52, 0659 OSLO
Søker:	Forum Arkitekter AS	Adresse:	Torgny Segerstedsvei 27, 5033 FYLLINGSDALEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

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

Brukstillatelsen gjelder for: HELE TILTAKET

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

for Pål Ravnsborg-Gjertsen
Avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

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

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Balco AS
Sandstuveien 60 A
1184 OSLO

07 JAN 2004

Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200203441-14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kåre B. Moltubakk	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ETTERSTADSLETTA 52	Eiendom:	237/17/0/0
Tiltakshaver:	Etterstad Øst Borettslag	Adresse:	Etterstadsletta 52, 0659 OSLO
Søker:	Forum Arkitekter AS	Adresse:	Torgny Segerstedsvei 27, 5033 FYLLINGSDALEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Sven A. Sandberg
For avdelingsleder

Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver
Ansvarlig søker

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

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	**Etterstadsletta 47-49-50-52**	Journalnr.	**84/1439**
Arbeidets og bygningens art	**Fasadeforandring**	Innlevert	**10.4.84**
Byggherre	**Brl. Etterstad øst v/OBOS, P.B. 8328, Hammersborg, OSLO 1**		
Anmelder	**Thor Furuholmen A/S, Fr. Nansens vei 19, 0369 OSLO 3**		

SAS/MK

Oslo, den **31. april 1984**

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. **1-2-** approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Etter omstendighetene finner bygningskontrollen ikke å ville motsette seg at fasadene kles med pussbelagte stålplater som foreslått.
Så vidt en forstår hær de foreslåtte platene en pussflate som gir inntrykk av steinstruktur.
Prøve av platen og fargeforslag bes innsendt.

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

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

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

Det kan gå noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Skj. B 17

I. Sundve
Overarkitekt

Sven Sandberg

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag 9.00–14.00, Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

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

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

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art **Fasadeforandring**

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

Byggherre

Brl. Etterstad øst v/OBOS
Hammersborg torg 1

0179 OSLO 1

PMB/BS

Ansvarshavende

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

0369 OSLO 3

Dato
16.januar 1985.

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M.Berglie

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

Skl. C-16. ANDVORD.

Ettersladsletta. 22.

bl. XXI 50

J. nr. 340-1947.

Vaningshus.

ANMELDELSE.

14 bl. tegninger.

Ø.D.

BYGNINGSCHEFEN B.J.No. 340/47 OSLO

1.

Duplikat sendt brannsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus og vaskeribygn. Ferdig attestert 31/8-1955.

på matr.nr. Etterstad, Kv. XXI JN 03600 B.

Innlevert 27. februar 1947. Attestert 1947

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 28/2-47.

Einar Nording

OPPMÅLINGSSJEFEN 1/3-47 OSLO

KEM/AH.

Etterstad, kv. XXI.

Bygningssjefens eksp. av 28/2-47.

Sendes herr reguleringssjefen.

Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen gr.nr. 136, br.nr.1 hvis grenser er tegnet inn med grønt på blad 1.

Parsellen som bebyggelsen ligger på må skilles ut som egen eiendom, og målebrev må utferdiges. Begjæring herom er ikke innkommet.

Oslo oppmålingsvesen, den 3. mars 1947.

Trygve Lund

Mag chefen jr nr.

A. E. Myren

LH/NR.

Etterstad. Kv. XXI.

Våningshus og vaskeribygning.

Oppm.sj. eksp. av 3/3-1947.

Sendes herr vannverkssjefen.

Reguleringslinjene for Schweigaards gates forlengelse er tegnet inn på situasjonsplanen bl. 1 med blått.

De anmeldte bygningers plasering og höyder er i samsvar med et tidligere innkommet, men ikke vedtatt forslag.

Senere er innkommet forslag om forskyvning sydover av de anmeldte bygninger. Dette forslag er ennå ikke behandlet av reguleringsrådet.

Oslo reguleringsvesen den 10. mars 1947.

For reguleringssjefen

B. Daasvatn

AHj/HN.

J.nr. 585/1947. Etterstad kv. XXI.

Tilbakesendes med bilag bygningskontrollen.

Kjellergulv kote + 80,30 og + 81,30 approberes.

Der må sörges for nödvendig gårdsavlöp. (Framhet kl. +80,75 i påleggn. av 13/10-47)

Bygningen må dreneres på forskriftsmessig måte i hele sin utstrekning og således at den over alt blir liggende over underkant av bygningens fundamenter og i forskriftsmessig dybde under kjellergulv. Såfremt kjellergulv skifter höyde må tverrgående drenasje legges i reglementert dybde i forhold til laveste kjellergulv og på den side av skillet hvor kjellergulv er höyest.- Man forbeholder seg på arbeidsstedet å gi ytterligere pålegg med hensyn til drenering eller vanntett stöpt såfremt dette skulle vise seg nödvendig.

Minimum vanntrykk i hovedvannledningen er ca. 30 mtr.

Man gjör oppmerksom på at det neppe kan skaffes direkte vanntrykk til de överste etasjer hvorfor man forbeholder seg å forlange pumpeanlegg.

Ingen bunnledningen tillates innstöpt i eller overdekket av jernbetongguly eller banketter.

Med hensyn til ledningenes arrangement og störrelse forbeholder man seg å oppstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra aut. rörleggermester innsendes hertil.

Ved prosjektering av sanitæranlegget må nödvendig hensyn tas til ovenstående påtegning hvorfor rette vedkommende i tide må underrettes herom.

Oslo vann- og kloakkvesen den 2 mars 1947.

Byggesaksmott. mottatt: 25 MRS 1947

Etter bemyndigelse

Bl 16/23

P.å Jnr. 340/47
Etterstad kv. XXI

Sendes
OSLO HELSERÅD [illegible] i anl. bl.

X

Oslo, bygningssjefens kontor den, 23/5 - 1947
Einar Norling

3.

GWA/MH.

Etterstad, kvartal XXI.

Sendes herr bygningssjefen.

Anmeldelsen anbefales etter bygningslovens bestemmelser og forskrifter og på følgende vilkår:

Rom må ikke ha større lysflate enn 1/6. Vinduer og balkondører må gjöres dobbelte. Vinduer merket blått X bl. 6 og 7 bör flyttes som vist.

Gulv over kjeller og terrasser må isoleres ekstra, se anmeldelsen.

Gjeldende regler for innredning av vaskeri må følges og planene omarbeides i overensstemmelse hermed.

Ellers må gjeldende regler for innredning av w.c.-rom og bad (se vedlagte meddelelse) og for nedkastsjakter følges.

Det må redegjöres for isolering av röykpipen. Varme- og ventilasjonsanlegget må anmeldes og være godkjent för byggearbeidet igangsettes.

Oslo helseråd, den 14. mai 1947.
Etter fullmakt.

Bygn. sjef m.
mottatt 16 MAJ 1947

Kontr. medtatt

J. Nissen.

til 15 brannstyrets bel.
" 16/23 (blk. i brannstyret 25/5-47)
" 24/28 bek. i helserådet.)

Bygningsråd

Østre DISTRIKT
til forelling.
[illegible] bl.

Oslo, bygningssjefens kontor den, 16/5 - 1947
Einar Norling

Etterstad, kv. XXI
J.nr. 340/47.0/HF.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Anm. nr. 1 - 4, 6 - 8, 15 - 25:

De anmeldte bygningers plasering og höyder er i samsvar med et tidligere innkommet, men ikke vedtatt forslag.

Bygningenes plasering må godkjennes av reguleringsrådet.

Der trengs unntak fra:

A. § 66,2 for inngangsparti i hovedblikken.
B. § 67,1 for balkongernes fremspring (i hjörnet ved hovedblokken)
C. § 9o,4 for manglende direkte lys og luft i bitrappen.

Videre bemerkes:

1. Kartforretning må avholdes og målebrev tingleses.
2. Eventuelle gateopparbeidelsesspörsmål må ordnes ved henvendelse til den tekniske rådmann.
3. Fasadene må godkjennes. (Natutstens sokkel).
4. Der må ved statiske beregninger redegjöres for nödvendige konstruksjoner.
5. Kloakken i sine hovedtrekk og kjellergulvets beliggenhet på kote + 8o,3o og 81,3o anbefales godkjent på de av vann-og kloakkvesenets nevnte betingelser.
6. Den foreslåtte isolasjon av utvendige vegger og terrasser må godkjennes av ingeniörkontoret.
7. Der må fremsendes redegjörelse for isolasjon av stöpte trapperomsvegger.
8. Der må nærmere redegjöres for isolasjon av stöpte gulver.
9. Sentraloppvarmningsanlegget må særskilt anmeldes.
10. Söppelanordningen (forbrenningsanlegget) må tilleggsanmeldes.
11. Heisanlegget må særskilt anmeldes til heisinspektören.
12. Rörleggerarbeidet må særskilt anmeldes til vann-og kloakkvesenet.
13. Innhegning og forhagens behandling må tilleggsanmeldes.
14. Forslag for tilfluktsrom i henhold til § 81 må sendes inn.
15. Ansvarserklæring for armert betong og det övrige bygningsarbeide må fremsendes.

Forövrig henvises til oppmålingssjefens, brannvæsenets, reguleringssjefens, helserådets og vann-og kloakkvesenets foranstående påtegninger.

Da helserådet ikke anbefaler felles vaskeri for de 4 punkthus, må der innsendes forslag til vaskeri for hvert hus.

Godkjennelse kan ikke meddeles för:

a de under A-B-C nevnte dispensasjoner er ervervet og
b " " punktene 1 - 15 nevnte forhold er ordnet .

JK 03089 B. 1947 EN/RA.

Oslo, 2o. mai 1947. Bygningsinspektören i östre distrikt.

O. G. Ellen
fung.

Fasaderådet har i möte 21. mai 1947 besluttet:

"Anbefales godkjent. Inngangspartiene bör varieres".

Oslo, bygningssjefens kontor, den 21. mai 1947.

Einar Gording
ksk.

Tilbakesendes.
Andr. anbefales.
Oslo 2/7 48.
✓ G. Pettersen

Ettersted - Øst - Punkthus
J.nr. 340/47 Chr/HF.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Søknaden anbefales innvilget i henhold til ingeniørkontorets påtegning.

Oslo, bygningsinspektøren i østre distrikt, 7. juli 1948.
for insp. [signature]

AG/RH

Ingeniør Leo Enger godkjennes som ansvarshavende for arbeidet.

Oslo, bygningssjefens kontor, den 12. juli 1948

Medd 22/7-48 [signature] [signature]

7 - m 340/47

Bl. 105

AHj/RE
Etterstad Blokk 21.

Sendes Oslo bygningskontroll.
Söknaden om pusstillatelse for 4-5-6-7 etasje anbefales.

Oslo helseråd den 19. august 1949.

J.Nissen

A. Hjelmerud

Sendes herr bygningssjefen.
Søknaden anbefales innvilget under henvisning til helserådets uttalelse.

Oslo, bygningsinspektøren i østre distrikt, 23. august 1949.

S. Nesheim.

HA/RA.

Søknad bl. 105 innvilges som innstillet.

Oslo, bygningssjefenskontor, den 29. august 1949.

FOR BYGNINGSSJEFEN:

Arbeidsinspektør

Utsatt 1/9-49

AH/IT.

Etterstad Blokk XXI.

Sendes Oslo bygningskontroll.
Söknaden anbefales.

Oslo Helseråd, 24. sept. 1949.

J. Nissen.

A. Hjelmerud.

340/47
106

Etterstad blokk XXI

Sendes herr bygningssjefen.

Söknaden anbefales innvilget midlertidig og på eget ansvar under henvisning til helserådets anbefaling.

Oslo, bygningsinspektören i östre distrikt, 28. september 1949.

V S. Nielsen

HH/RA.

Søknad bl. 106 innvilges som innstillet.

Oslo, bygningssjefens kontor, den 30. september 1949.

for bygningssjefen

Helge Viken

etter bem.

Sendt 12/10-49

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SansBygg AS
Bjørnerudveien 24
1266 OSLO
post@sansbygg.no

Dato: 04082009

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200811473-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Ørbeck	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ETTERSTADSLETTA 52	Eiendom:	237/17/0/0
Tiltakshaver:	Etterstad Øst borettslag	Adresse:	Etterstadsletta 47-49-50-52, 0659 OSLO
Søker:	SansBygg AS	Adresse:	Bjørnerudveien 24, 1266 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - ETTERSTADSLETTA 52

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen 10.10.2008 med endring 17.02.2009

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

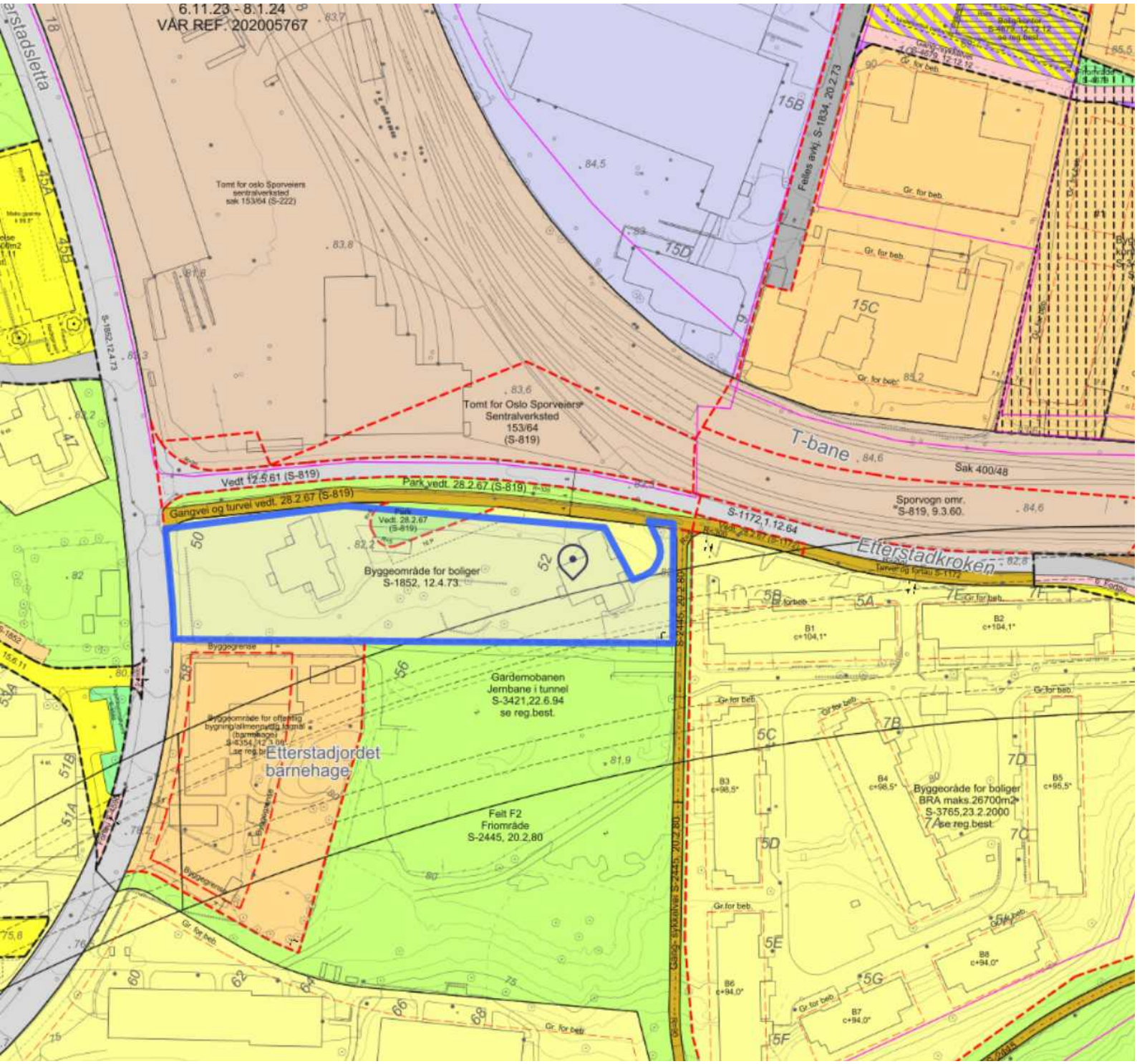
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

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


6.11.23 - 8.1.24
VÅR REF. 202005767
Tomt for oslo Sporveiers sentralverksted sak 153/64 (S-222)
Tomt for Oslo Sporveiers Sentralverksted 153/64 (S-819)
Vedt 12.5.61 (S-819)
Gangvei og turvei vedt. 28.2.67 (S-819)
Park vedt. 28.2.67 (S-819)
Byggeområde for boliger S-1852, 12.4.73
Gardermobanen Jernbane i tunnel S-3421,22.6.94 se reg.best.
Etterstadjordet barnehage
Felt F2 Friområde S-2445, 20.2,80
T-bane
Sak 400/48
Spervogn omr. S-819, 9.3.60.
S-1172,1.12.64
Etterstadkroken
Felles avkj. S-1634, 20.2.73
Byggeområde for boliger BRA maks.26700m2 S-3765,23.2.2000 se reg.best.
Etterstadsletta
S-1852,12.4.73

Oslo

S-1852

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

S-1852 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

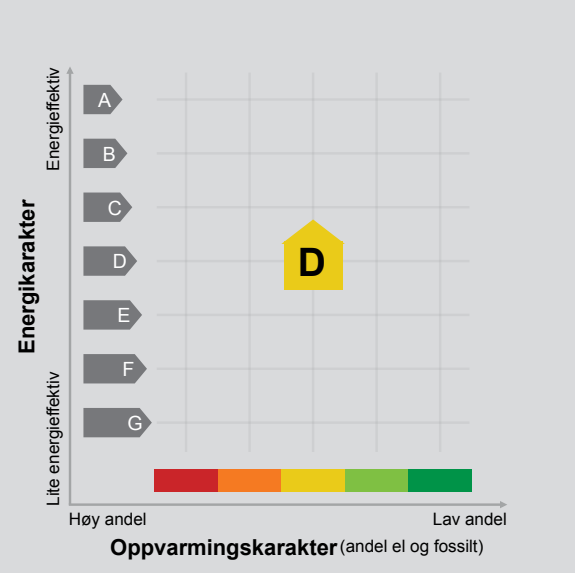
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Etterstad Øst Borettslag-9001-9004-9007-9010
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0660
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	237
Bruksnummer	16
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80613768
Merkenummer	Energiattest-2025-197401
Dato	08.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1950
Bygningsmateriale:	
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Etterstadsletta 47	80613768	H0903	0	0	99
Etterstadsletta 49	80613776	H0903	0	0	96
Etterstadsletta 52	80658427	H0903	0	0	105
Etterstadsletta 50	80658419	H0903	0	0	102

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1950

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	53 m²
Areal tak	70 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	70 m²
Totalt BRA	70 m²
Oppvarmet luftvolum	167 m³
U-verdi for yttervegger	0,33 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,33 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	212,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	160 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,70
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,70
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	14.5.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	136,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	206,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 980 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	143,39 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 122 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	143,39 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 980 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	9 980 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 980 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	57,6 %

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Etterstadsletta 52, 0659 Oslo
Gnr. 237, Bnr. 17, andelsnr. 105 i BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306260048

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Sander Egerhei

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 466 12 673

E-post: sander.egerhei@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.
