



PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

ARNLJOT GELLINES VEI
5B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

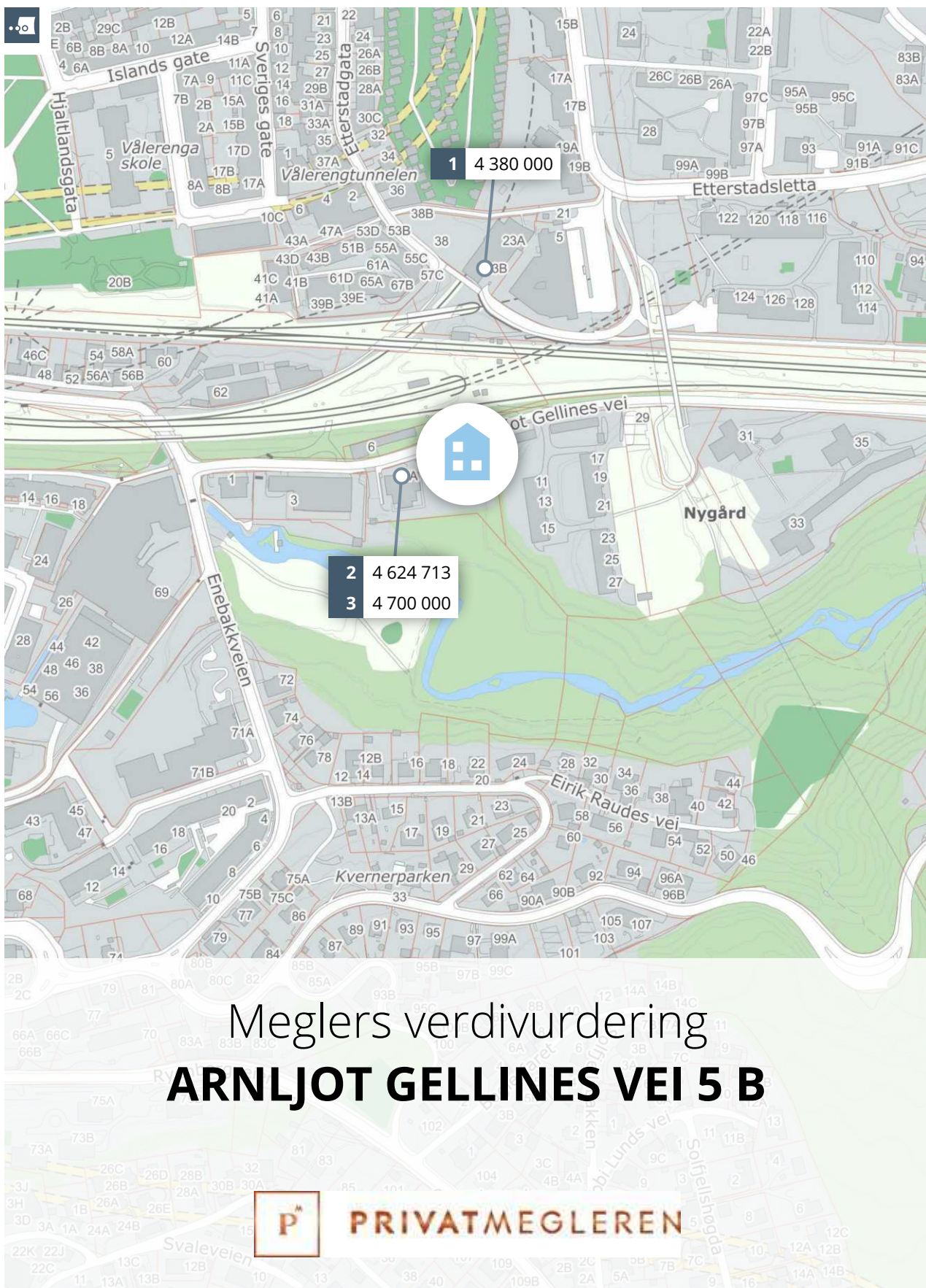
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører -

Kommunale opplysninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
ARNLJOT GELLINES VEI 5 B

P **PRIVATMEGLEREN**

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 09.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigeret etter meglers beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige 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 verdivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Sarvajathan Mahalingam.


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Arnljot Gellines vei 5 B, 0657 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 236 BNR 1 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Kværner øst

Verdivurdert til

3 390 000

1 174 713 **4 564 713** **89 504**

Fellesgjeld

Totalt

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH		
Areal	51 m ²	5 m ²	8 m ²	- m ²	- m ²	- m ²	Fellesutgifter	7 962
Byggeår						2012	Formue	19 544
							Soverom	1
							Etasje	2
							Balkong	
							Heis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Biskop Jens Nilssøns gate 23 B 49 m ² 2006 2. etg 1 sov	10.12.2024	4 400 000	4 380 000	0	4 380 000	89 388
2 Arnljot Gellines vei 5 A 51 m ² 2011 4. etg 1 sov	03.02.2026	3 100 000	3 450 000	1 174 713	4 624 713	90 681
3 Arnljot Gellines vei 5 A 52 m ² 2012 6. etg 1 sov	03.12.2025	4 700 000	4 700 000	0	4 700 000	90 385

Eninnbydende 2-roms leilighet i bygg fra 2012 med heis. Leiligheten har østvendt, innglasset balkong på 8 kvm med utsikt mot grønne fellesarealer.

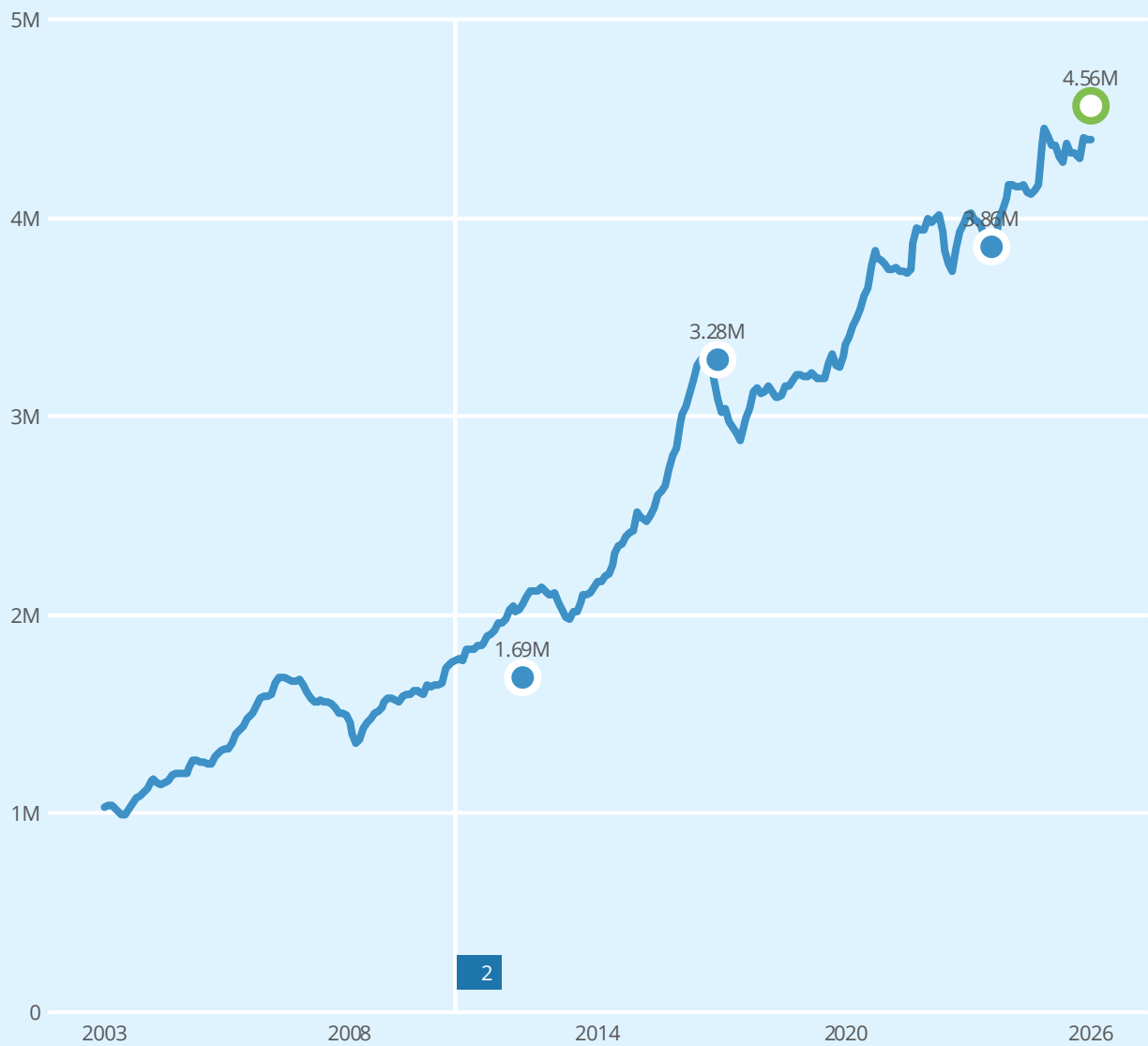
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulike typer 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	
12.09.2023	29.11.2023	01.02.2024	2 770 000	2 675 000	1 180 212	3 855 212	3
12.06.2017	27.06.2017	11.07.2017	2 250 000	2 100 000	1 183 000	3 283 000	
29.11.2012		29.11.2012	-	507 000	1 183 000	1 690 000	

3

Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Verdi satt etter sammenligning med tilsvarende eiendommer.



Leiligheter til salgs i Kværner øst grunnkrets nå

6
leiligheter til
salgs

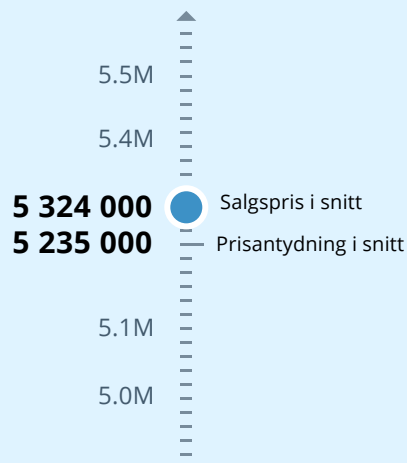


Annonsene har i
snitt ligget ute i

105
dager

Leiligheter solgt i Kværner øst grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

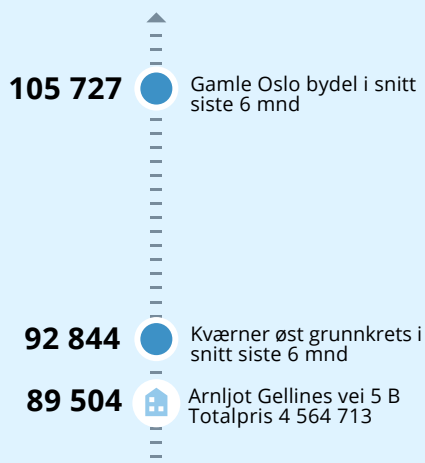


Solgt i snitt
i løpet av

86
dager

for 1.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

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

 Leilighet

 Arnljot Gellines vei 5 B, 0657 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 236, bnr. 1

Andelsnummer 2201

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 24.02.2026

Rapportdato: 26.02.2026

Oppdragsnr.: 14158-2631

Referansenummer: WD1674

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.

Rapportansvarlig



Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
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 fuktøk.

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 eksemplarframstilling 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 straffansvar.

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

Beskrivelse av eiendommen

Moderne 2-roms leilighet fra 2012 med sentral og attraktiv beliggenhet i bydel Gamle Oslo.

Bygningen går over 11 etasjer og garasjeanlegg med 2 stk. heiser mellom etasjene.

Boligen ligger i 2. etasje og består av entré/gang, innvendig bod, bad/wc, kjøkken, stue og soverom.

I tillegg kommer innglasset balkong på 8 m².

Det følger med en kjellerbod på 5 m².

Oppvarming og varmt forbruksvann fra fjernvarmeanlegg. Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Varmekabler på badet.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

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](#)

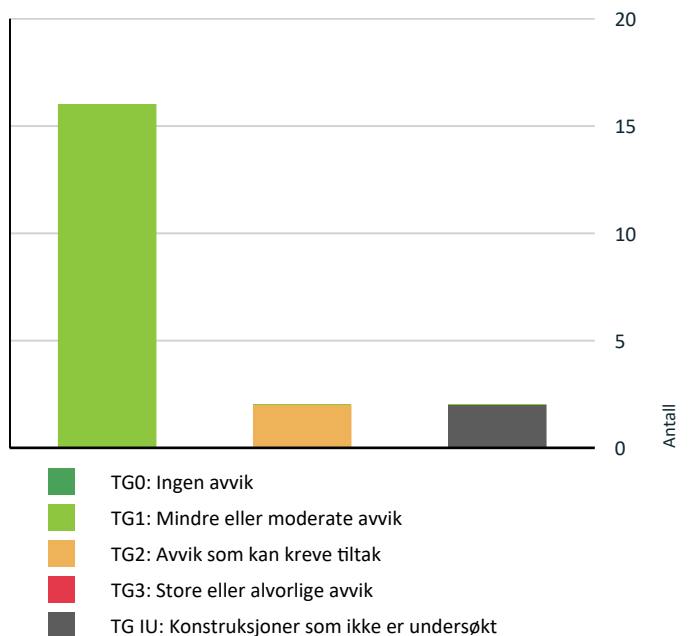
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

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 > 2. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2012

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Moderne boligblokk fra 2012 over 11 etasjer og garasjeanlegg med 2 stk. heiser mellom etasjene. Fundamenter, bærekonstruksjoner, vegger mellom leilighetene og etasjeskiller er av betong. Utfyllende vegger av isolert bindingsverk. Fasader er pusset og malt. Flatt tak tekket med papp/membran.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG I Vinduer

Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass.

TG I Dører

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydisolering 40 dB. Heve/skyvedør med 2-lags isolerglass.

TG I Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong på 8 m² med adkomst fra stuen. Utstyrt med lys og stikkontakter.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvoverflater består av eikeparkett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvoverflater med enkelte bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring bør påregnes.

TG 1 Overflater

Vegger og himlinger består av malt betong og malte plater. Enkelte sprekker i hjørner og overganger tak/vegg forekommer på grunn av materialbevegelser og det er enkelte hull etter oppheng i himlinger. 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 høydeforskjell innenfor toleransekravet. Målinger er gjennomført på kjøkken og i entrè/gang.

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Våtrommet er en prefabrikkert baderomskabin.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte downlights. Det er enkelte hull etter tidligere oppheng utenfor våtsonen.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og membran ved dørterskel.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk av rustfritt stål og fuksikring med smøremembran. Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Badet er utstyrt med:

- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servantseksjon med skuff og heldekkende porselenvask.
- Innmurt speil.
- Veggghengt wc.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført fordi våtrommet er en prefabrikkert baderomskabin. Undersøkelsen er derfor ikke nødvendig etter standardens krav.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplater. Nedfelt rustfri oppvaskum og fliser mellom benk og overskap. Ett-greps blandebatteri. Benkebelysning. Komfyrvakt. Integreerte hvitevarer som består av:

- Stekeovn.
- Nedfelt platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Plass for frittstående kjøll og fryss.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert automatisk vannstoppventil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør på generelt grunnlag monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator tilknyttet bygningens sentralavtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannforsyning med rør i rør system. Felles varmtvann.

Rørfordelingsskap med stoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert på badet.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming med radiatorer fra fjernvarmeanlegg. Det er radiator i stuen og på soverommet. Fordelerskapet er plassert i boden.

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 forenklete 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.

Hovedsikringer og overspenningsvern på 63 A.

Det er 8 fordelingskurser.

Fjernavlest måler er plassert i felles tavle.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring fra boligen var ny ligger i sikringsskapet.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

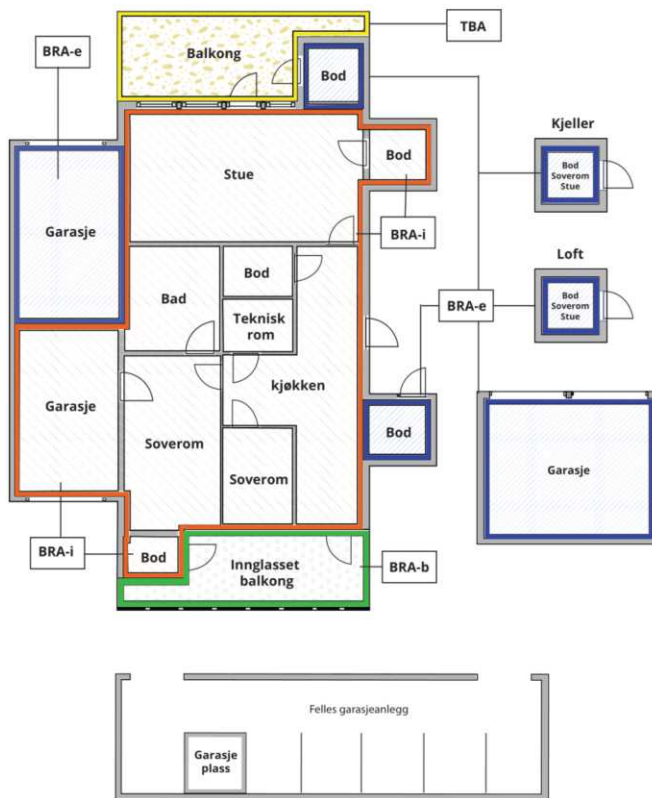
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	51		8	59	
Kjeller		5		5	
SUM	51	5	8		
SUM BRA	64				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré/gang, bad/wc, bod, stue/kjøkken, soverom		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder kjellerbod nr. 06 på 5 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	51	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	236	1		0	4515 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Arnljot Gellines vei 5 B, 0657 OSLO

Hjemmelshaver

EITILLSTAD BORETTSLAG

Kommentar

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/EITILLSTAD BORETTSLAG	998933404	H0201	Boligbyggelaget USBL	Johansen Marianne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

2201

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i bydel Gamle Oslo.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Eiet tomt på 4515 m² som tilhører Borettslaget.

Parkering

Beboerparkering i området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.02.2026	Utfylt av eier.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.02.2026	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Eier	25.02.2026	Opplysninger gitt av eier i telefonsamtale.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.02.2026	
2	26.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 bygningssakkyndige 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 rekkverkhøyder/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 dampsperran 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 sokkeetasje) 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 branntekniske 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 tilgjengelige 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 insiden 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.
- Skadegjørerere: 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 slitasje: 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 omsluttete 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 godkjenning 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.

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.

Rommens 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/revirenten 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 Komplet	
Oppdragsnr.	
306260053	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marianne Johansen	Sven Alexander Sellerholm
Gateadresse	
Arnljot Gellines vei 5B	
Poststed	Postnr
OSLO	0657
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Da jeg flyttet inn i leiligheten tidlig 2024 var borettslaget i slutfasen av å bekjempe forekomst av faraomaur. Maurene var påvist i de øvre etasjene og det var aldri påvist maur i leiligheten. Bekjempelsen var vellykket og det har ikke blitt rapportert om maur siden.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det har i lengre tid vært planlagt kapasitetsøkende banearbeid på strekningen Etterstad-Lillestrøm. Planprosessen har vært langvarig og oppstart for arbeidet er ennå ikke fastsatt.

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja

Beskrivelse

Da jeg flyttet inn i leiligheten tidlig 2024 var borettslaget i sluttfasen av å bekjempe forekomst av faraomaur. Maurene var påvist i de øvre etasjene i bygget og det var aldri påvist maur i leiligheten. Bekjempelsen var vellykket og det har ikke blitt rapportert om maur siden.

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

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 avhendingsloven § 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 eiendomsmeglere 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Johansen	89edb8d94aad087e5388 cfc04938effb1d3be196	26.02.2026 20:30:14 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alexander Sellerholm	8f9694d1c647f87ed0eac 403570269df903623cb	26.02.2026 20:32:28 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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>

Arnljot Gellines vei 5B

Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 183 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere




SKOLER

Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	10 min  0.9 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 334 elever, 14 klasser	18 min  1.3 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	17 min  1.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	12 min  1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	23 min  1.8 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	11 min  0.9 km
Hersleb videregående skole	7 min 



OFFENTLIG TRANSPORT

 Etterstad vest Linje 37	7 min  0.5 km
 Helsfyr Linje 1, 2, 3, 4	18 min  1.4 km
 Bryn stasjon Linje L1	18 min  1.6 km
 Oslo Hospital Linje 13, 19	20 min  1.7 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min  2.7 km

BARNEHAGER

Eitillstad Fus barnehage (1-5 år) 72 barn	1 min  0.1 km
Kværnerdalen barnehage (1-5 år) 300 barn	5 min  0.4 km
Kværnerbyen Fus barnehage (0-5 år) 75 barn	7 min  0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kværnerbyen	5 min 
Rema 1000 Etterstad	7 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

📦 Fyrstikktorget	20 min	🚶
🏪 Ditt apotek Kværnerbyen	6 min	🚶
🍷 Manglerud Vinmonopol	23 min	🚶

SPORT

⚽ Nygård terrasse ballpl./skøytebane	8 min	🚶
⚽ Vålerenga skole	9 min	🚶
🥋 Mudo Gym Etterstad	7 min	🚶
🏋️ FitnessRoom Kværnerbyen	7 min	🚶

«Nær byen, men likevel rolig og grønt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Turmulighetene

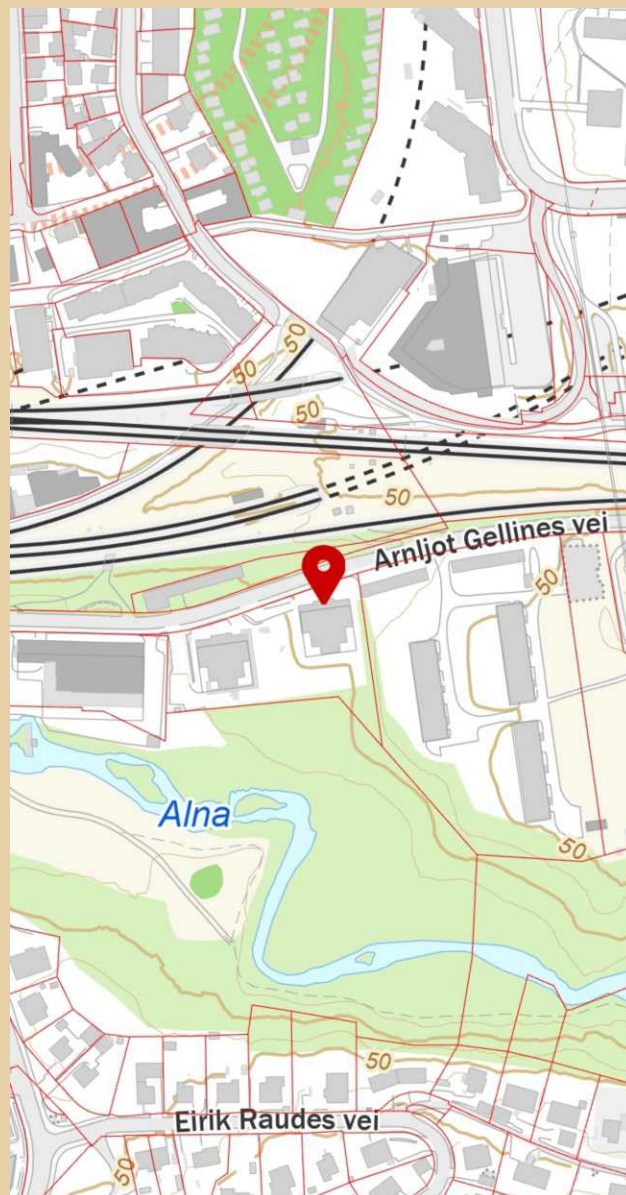
Nærhet til skog og mark 84/100

Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Adresse

Arnljot Gellines vei 5B, 0657 OSLO

Dato for energimerking

06.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-267172

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300167246

Gårdsnummer

236

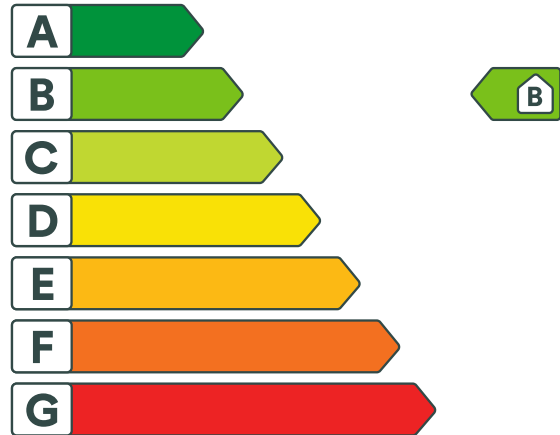
Bruksnummer

1

Seksjonsnummer

1

Bruksenhetsnummer

H0201


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2012

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

64,0 m²

Oppvarmet bruksareal

51,0 m²

Oppvarmet etasje

10

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygning energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

102,98 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

102,98 kWh/m²

Totalt levert pr. år

7 647 kWh



Arnliot Gellines vei 5B, 0657 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Arnliot Gellines vei 5B, 0657 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtre bør skiftes jevnlig.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

VEDTEKTER
for
Eitillstad Borettslag Org. nr: 998 933 404

Vedtatt på stiftelsesmøte den 18. september 2012, med senere
endringer den 15. mai 2024

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Eitillstad borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.
- 2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5000,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn &.1 andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagsloven § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter, som skal finnes tilgjengelig på oppslagstavle og på internett. Ved behov kan beboere be styret om å få utlevert et eksemplar av vedtektene.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes pkt 4-4.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.
- (4) 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.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for

betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) 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 i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf. borettslagsloven § 4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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 skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten kunngjøres på usbl.no, og interesserte beboere må selv følge med der.

4 BORETT, UTEAREAL, PARKERING OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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) 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.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er lov å holde dyr, når brukeren søker om det og dyreholdet ikke er til ulempe for andre brukere og eiendommen.

4-2 Utearealer

- (1) Barnehagen disponerer utearealer i tilknytning til barnehagen innenfor åpningstidene. Disposisjonsretten gis rettsvern på tilfredsstillende måte.
- (2) Det planlegges fire lignende blokker på Eitillstad. Etter ferdigstilling av blokker skal brukerne i blokkene ha rett til å benytte hverandres utearealer. Dette innebærer at beboerne i hus 1 og hus 2 vil kunne benytte utearealene til hus 3 og hus 4 og vis a versa.

4-3 Parkering

- (1) Det er underjordisk garasjeanlegg som er organisert som seksjon i Eitillstad eierseksjonssameie. Eierandelene til garasjeseksjonen i seksjonssameiet er knyttet til andelene i borettslaget. Plassene fordeles av styret og kan omfordeles ved behov.
- (2) Garasjeanlegget inneholder et begrenset antall HC-plasser. Disse kan tildeles leiligheter uten dokumentert behov, dersom parkeringsplassene ikke allerede er i bruk av en med dokumentert behov. Dersom en bruksberettiget har dokumentert behov for HC-plass, skal denne tildeles nærmeste HC-plass som ikke allerede er i bruk av en med dokumentert behov for slik plass.
- (3) Felleskostnader kreves inn pr. plass. Se for øvrig kapittel 7.
- (4) Bruksretten til parkeringsplass er tilknyttet og følger andelen ved salg. Dette gjelder også der hvor en andel har bruksrett til to eller flere parkeringsplasser. Andelseier kan selge bruksretten til parkeringsplass til en annen andelseier i borettslaget. Bruksretten til parkeringsplass er tinglyst på den enkelte andel den 16/12.2013 i dok. 1089827 og den 5/12-2012 i dok. 1034004. Salg av bruksrett til parkeringsplass er ikke gyldig før andelseier har mottatt skriftlig bekreftelse fra styret på aksept av transporten og når transport av retten til parkering er tinglyst på ny andel hos Kartverket. Andelseier må underrette styret om tinglyst transport.
- (5) Det er fem parkeringsplasser på bakkenivå på eiendommen. Tre (derav den ene HC-plassen) vil benyttes i forbindelse med henting/levering innenfor barnehagens åpningstider.

4-4 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år.
 - Andelseier 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 ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3, andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig avløpsledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved enkelttilfeller av insekter eller skadedyr i en leilighet, plikter andelseier å melde fra til styret.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

(8) Dersom en andelseier ønsker å bytte ventilasjonshetta på kjøkkenet, så skal styret kontaktes i forkant. Alle ventilasjonshetter som installeres skal være tilpasset sentralavtrekk. Alternativt kan kullfilter benyttes.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(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 utvendig vedlikehold av vinduer. Videre omfatter den også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt 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) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven § 5-18.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene fastsettes av styret og betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, to til fire styremedlemmer og inntil tre varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for et år av gangen. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger 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 referat over styresakene. Referatet skal godkjennes av av de frammøtte styremedlemmene, og godkjenning kan gjøres digitalt.

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 laget 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. borettslagsloven § 3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
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 laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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, 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 innleiving av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 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 krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i pkt 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) Stemmelikhet avgjøres 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 framtreddende 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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 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 laget 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 andre andelseiere eller laget.

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 boligbyggelaget, jf. borettslagsloven § 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 6.6.2003 nr 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

Ordensregler

Ordensregler for Eitillstad borettslag

Sist endret 23.04.2013

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 22.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger senest 3 dager før.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager (man-fre) klokken 08.00-20.00
- Lørdag klokken 12.00-18.00
- Søndag og helligdager forbudt

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
 - at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
 - å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
 - straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen.
- Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
 - at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

- Det er lov for beboere å benytte gassgrill og elektrisk grill på terrasseområdet. Kullgrill er ikke tillatt, med hensyn til brannvern.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Med et regelverk som sier at alle eiendeler skal være i ens egen bolig, er hensikten å slippe nabokonflikter om at søppel, sko, barnevogn, etc står i felles gang. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres i sykkelbodene som er lokalisert i underetasjen av byggene.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Samtlige fellesdører skal alltid være låst. Dette er for å forebygge innbrudd.

5. Kjøring og parkering

Alle plikter å opptre forsvarlig i sin bruk av felles garasjeanlegg. Dette innebærer å kjøre sakte inn og ut av bygget, samt inne i anlegget. De som har tilhørende garasje, tar først i bruk denne før gjesteparkeringen benyttes. Gjesteparkeringen kan kun benyttes utenom barnehagens åpningstider. Det er eier av garasjeplassen som er ansvarlig for at kjøretøyet står parkert innenfor markeringslinjene. All parkering utenfor angitte plasser er forbudt og kan medføre borttauing for eiers regning. Bruk av garasjeanlegget anses som godkjennelse av ordensreglene.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

Oppsummert innebærer reglene at beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Samtlige eiere av dyr må dermed ta kontakt med styret for å gjøre seg kjent med reglene og signere erklæringen.

Eiere som ikke har dyr, men ønsker å skaffe seg det, må få innvilget sin søknad om dyrehold før anskaffelse av dyret.

Det er påbudt med båndtvang på hunder innendørs. Dette begrunner vi med å vise respekt og hensyn for alle beboere. Ved å tillate dyrehold imøtekommes dyreeierers ønske om å holde dyr. Vi mener det er riktig å forlange at hunder holdes i bånd innendørs, da alle beboere ikke kan forventes å ønske frittgående hunder. Reglene gjelder og i garasjeanlegget.

7. Andre bestemmelser

All bruk av oppslag skal foregå på oppslagstavlen. Det er kun styret som kan henge oppslag andre steder dersom dette anses som nødvendig. Bruk av oppslagstavlen i gangen er todelt, med en del forebeholdt styret. Dette er merket. Den øvrige delen kan benyttes av beboere til å informere sine naboer. Alle oppslag skal merkes med dato oppslaget settes opp. Styret har anledning til å fjerne oppheng som anses som utdatert etter ikke merket etter reglene.

Det er bestemt at all lekeaktivitet i barnehagens område tillates i tidsrommet mellom kl 08.00-20.00. Dette gjelder alle dager. Lekeplassens umiddelbare nærhet til svært mange boliger gjør det fornuftig å begrense aktivitet og støynivå på kveldstid.

Det er foreldre og foresatte som har ansvaret for å påse at deres barn overholder dette.

Vi minner om at barnehagens område er kun til disposisjon av barnehagen selv i deres åpningstid.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Vi ønsker samtlige beboere en riktig fin dag.

Mvh styret

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 19.02.26 Side 1 av 3

E itillstad borettslag	Vår ref.:	189/2201	Fødselsdato eier:	01.02.1978
ARNLJ OT GELLINES VEI 5 B	Type:	Borettslag tilknyttet		
0657 OSLO	Eiere:	Marianne J ohansen		
Organisasjonsnr: 998 933 404	Andelsnr:	2201		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	7 962		
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning			
Felleskostnader:	Leietillegg strøm(Varmtvann)		460
	Renter IN-lån		4 348
	Renter IN-lån		303
	Avdrag IN-lån		232
	Felleskostnader		2 170
Tilleggsytelser:	Kabel-TV og bredbånd		449

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 174 713	Gjeld siste årsoppg.:	1 175 375
Klient ajourf. lån:	196 698 549,33	Klient gj. s. årsoppg.:	99 180 650

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90537030657, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.02.2026: 4.79% pa.

Antall terminer til innfrielse: 71

Saldo per 19.02.2026: 4 252 862

Andel av saldo: 76 623

Første termin: 01.01.2014Første avdrag: 01.01.2023 (siste termin 01.10.2043)

IN- lån flytende rente

Lånenummer: 90537030665, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.02.2026: 4.79% pa.

Antall terminer til innfrielse: 144

Saldo per 19.02.2026: 94 891 077

Andel av saldo: 1 098 091

Første termin: 01.01.2014Neste avdrag: 01.10.2042 (siste termin 01.01.2062)

IN- lån - flytende rente

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.10.2042 utgjøre ca kr 2 864,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Mona S tensrud

Adresse: ARNLJ OT GELLINES VEI 5 A

Postnr/-sted: 0657 OSLO

Telefon: Mob.: 46886493

E-post: post@eitillstad.net

Webside: <https://www.eitillstad.net/>

6: Ligning - 2025

Annen formue:	19 544	Gjeld:	1 175 375	Andre inntekter:	556
		Utgifter:	60 855		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 19.02.26 Side 2 av 3

E itillstad borettslag	Vår ref.:	189/2201	Fødselsdato eier:	01.02.1978
ARNLJ OT GELLINES VE 15 B	Type:	Borettslag tilknyttet		
0657 OSLO	Eiere:	Marianne J ohansen		
Organisasjonsnr: 998 933 404				

6: Ligning - 2025

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	507 000
Andelsnr:	2201	Partialobligasjonsnr:	2201

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2011		
Gårds/bruksnr:	236/1		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	4515

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP 1505860
--------------	------------------------	-----------	------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	17.10.2012	Første innflytting:	15.11.2012	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringsstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfelleskap (Bate, BOB, Vestbo, ...)				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

OPPVARMING:

Vannbåren oppvarming av leiligheter gjennom radiatorer fra fjernvarme.

Sameiet består av til sammen 3 seksjoner, en samleseksjon for boliger som utgjør Borettslaget Eitillstad og to næringsseksjoner. Den ene av næringsseksjonene er i første etasje med tilhørende tilleggsdel i andre etasje, og den andre av næringsseksjonene som utgjør garasjeanlegget er i kjelleren. Samleseksjon bolig består av 97 leiligheter. Seksjon 1 er regulert til boligformål og seksjon 2 og 3 er regulert til næringsformål

PARKERING:

(4) Parkeringsplassen er tilknyttet og følger andelen ved salg. Dette gjelder også der hvor en andel har bruksrett til to eller flere parkeringsplasser. Andelseier kan selge parkeringsplassen til en annen andelseier i borettslaget. Retten til parkeringsplass er tinglyst på den enkelte andel den 16/12.2013 i dok. 1089827 og den 5/12-2012 i dok. 1034004. Salg av parkeringsplass er ikke gyldig før andelseier har mottatt skriftlig bekreftelse fra styret på aksept av transporten og når transport av retten til parkering er tinglyst på ny andel hos Kartverket. Andelseier må underrette styret om tinglyst transport.

I utgangspunktet følger plassene bolig som tidligere.

Sikringsordning fra Klara finans AS

BOD NR 6

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 19.02.26 Side 3 av 3

E itillstad borettslag

Vår ref.: 189/2201

Fødselsdato eier: 01.02.1978

ARNLJ OT GELLINES VE15 B

Type: Borettslag tilknyttet

0657 OSLO

Eiere: Marianne J ohansen

Organisasjonsnr: 998 933 404

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2025

Eitillstad borettslag

Tirsdag 13.05.2025 kl. 17:00

Digitalt på Bonabo

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringsaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Eitillstad borettslag

Tid og sted: Tirsdag 13.05.2025 kl. 17:00 - Digitalt på Bonabo

Hørings og stemmeperiode

Høringsperiode: 12.05.25 klokken 12:00 til 13.05.25 klokken 12:00 (i denne perioden kan man stille spørsmål til styret)

Stemmeperiode: 13.05.25 klokken 17:00 til 14.05.25 klokken 17:00 (stemmeperiode)

Møtet blir avholdt på bonabo

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før tirsdag 13.05.2025 kl.

17:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Honorarets størrelse beholdes uforandret.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 250 000,- godkjennes.

Styrets innstilling: Forslaget om å beholde styrehonoraret uforandret på kr 250 000,- vedtas.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Knut Valle valgt for 2 år 2024

Styremedlem, Natalia Novojilova valgt for 2 år 2024

Styremedlem, Mona Stensrud valgt for 2 år 2023

Styremedlem, Stian Berget valgt for 2 år 2024

Varamedlem, Kushtrim Asanoski valgt for 1 år 2024

5.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Stian Berget skal flytte i løpet av høsten, og avslutter sin styreperiode et år tidligere.

Kim Hovgaard stiller til valg som styremedlem.

Styremedlem Mona Stensrud er på valg, og stiller til gjenvalg under et kriterium at det er for ett år, og ikke to.

Forslag til vedtak: Kim Hovgaard velges som styremedlem for to år.

Mona Stensrud velges som styremedlem for ett år.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det er ingen som har meldt interesse for å stille til valg som varamedlem. Det er mulig å komme med benkeforslag i løpet av høringsperioden.

Forslag til vedtak: Eventuelle benkeforslag til varamedlem som måtte komme inn, vedtas.

Styrets innstilling: Styret er positive om det kommer benkeforslag til noen som ønsker å stille som varamedlem.

5.3 Valg av valgkomite

Borettslaget har per i dag ingen valgkomite. Dersom noen ønsker å være i en valgkomite, kan det foreslås som benkeforslag i høringsperioden.

Forslag til vedtak: Eventuelle benkeforslag til å delta i valgkomite vedtas.

Styrets innstilling: Styret er positive til om det kommer benkeforslag til medlemmer i valgkomite.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 118 374	892 991
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	286 258	692 172
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-5 022 129	-4 724 920
Endringer i andre langsiktige poster	4 528 956	4 258 131
B. Årets endring disponible midler	-206 916	225 383
C. Disponible midler	911 459	1 118 374
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 334 178	3 136 458
Kortsiktig gjeld	-422 719	-2 018 084
C. Disponible midler	911 459	1 118 374

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Eitillstad borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	10 317 817	9 370 641	10 239 026	10 494 714
Sum leieinntekt		10 317 817	9 370 641	10 239 026	10 494 714
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	2 100	2 700	2 700
Sum annen inntekt		0	2 100	2 700	2 700
Sum inntekt		10 317 817	9 372 741	10 241 726	10 497 414
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	35 250	35 250	54 000	35 250
Styrehonorar	3	250 000	250 000	250 000	250 000
Driftskostnad					
Energikostnad		1 187 044	1 266 726	1 340 000	1 050 000
Kostnad eiendom/lokale	5	481 617	333 383	335 000	347 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 092 053	1 029 928	1 150 800	1 261 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	6 140	6 105	6 398	6 400
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	787	6 020	15 000	34 000
Reparasjon og vedlikehold	8	697 576	355 955	359 830	498 000
Revisjonshonorar		9 935	9 489	11 000	11 500
Forretningsførerhonorar		169 466	160 785	170 000	176 000
Andre honorar	9	27 335	45 781	26 000	28 000
Kontorkostnad		510	3 588	2 000	2 000
TV/bredbånd		442 273	468 963	435 000	415 000
Kontingent og gaver		34 799	29 750	34 400	35 500
Forsikring		180 179	169 742	170 000	206 500
Andre kostnader	10	17 195	7 949	17 000	20 972
Sum kostnad		4 632 157	4 179 414	4 376 428	4 377 122
Driftsresultat før IN		5 685 660	5 193 327	5 865 298	6 120 292
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		300 800	273 183	0	0
Driftsresultat etter IN		5 986 459	5 466 511	5 865 298	6 120 292
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		57 441	36 938	0	0
Rentekostnad		5 757 643	4 811 277	5 652 114	5 591 900
Netto finansposter		5 700 202	4 774 339	5 652 114	5 591 900
Årsresultat		286 258	692 172	213 184	528 392
Overført til/fra annen egenkapital		286 258	692 172	0	0
SUM OVERFØRINGER		286 258	692 172	0	0

Balanse 2024 Eitillstad borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	282 980 000	282 980 000
Sum anleggsmidler		282 980 000	282 980 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		170 939	123 529
Kundefordringer		0	3 083
Forskuddsbetalte kostnader		191 048	188 224
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		972 190	2 821 623
Sum omløpsmidler		1 334 178	3 136 458
SUM EIENDELER		284 314 178	286 116 458

Balanse 2024 Eitillstad borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		490 000	490 000
Sum innskutt egenkapital		490 000	490 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 381 422	1 095 164
Sum opptjent egenkapital		1 381 422	1 095 164
Sum egenkapital	11	1 871 422	1 585 164
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	101 912 501	106 934 630
Borettsinnskudd		84 894 000	84 894 000
IN nedbetalt fellesgjeld	12	95 213 536	90 684 581
Sum langsiktig gjeld		282 020 037	282 513 211
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	33 374
Leverandørgjeld		96 650	236 009
Påløpne renter		0	1 412 606
Annen kortsiktig gjeld		326 069	336 094
Sum kortsiktig gjeld		422 719	2 018 084
Sum gjeld		282 442 756	284 531 294
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		284 314 178	286 116 458
Pantstillelser	13	282 020 037	282 513 211

Sted: _____

Dato: _____

Knut Valle
Styreleder

Stian Berget
Styremedlem

Mona Stensrud
Styremedlem

Natalia Novojilova
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld. Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 670 924	2 670 924
3601 Innkrevde felleskostnader næring	348 192	348 192
3609 Leie parkering	161 962	162 336
3617 TV og bredbånd	344 568	344 568
3618 Leietillegg strøm	765 078	765 278
3625 Lading av elbil	91 600	85 450
3650 Innkrevde felleskostn. renter	5 781 578	4 811 133
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	153 915	182 760
Sum	10 317 817	9 370 641

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	0	2 100
Sum	0	2 100

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	35 250	35 250
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	250 000	250 000
Sum	285 250	285 250

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom inkl tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	282 980 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	282 980 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	282 980 000
Anskaffelsesår :	2012
Antatt levetid i år :	

Borettslaget består av 98 andeler og 2 næringsseksjoner.
 Eiendommer er oppført på g.nr 236, b.nr 1 i Oslo kommune. Eiertomt på 4 515 kvm og utgjør 50 936 400 kr av byggets verdi.
 Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF polise nr.1505860.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	147 872	138 066
6340 Heisalarm	91 664	2 887
6360 Annet renhold	30 378	5 753
6361 Fast renhold	137 166	117 653
6364 Matteleie	24 360	28 226
6391 Snømåking/strøing/feiing	27 585	27 468
6392 Containerleie/tømming	16 496	9 013
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	6 098	4 318
Sum	481 617	333 383

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Leie av datautstyr	6 140	6 105
Sum	6 140	6 105

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	4 048
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	787	989
6552 Driftsmateriell	0	983
Sum	787	6 020

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	2 876
6608 Vedlikehold varmeanlegg	54 825	66 688
6611 Vedlikehold heiser	401 141	144 015
6617 Vedlikehold brannvernustyr	2 169	3 906
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	192 733	0
6641 Malerarbeider	1 383	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	2 661
6648 Vedlikehold dører og porter	45 326	10 019
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	125 790
Sum	697 576	355 955

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	27 335	45 781
Sum	27 335	45 781

Konto 6714 gjelder IN avtale, rådgivning og viderefakturerer.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	6 337	2 854
7719 Møter, div. styret	5 609	418
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	1 500
7770 Betalingskostnader	1 049	1 119
7772 Omkostninger inkasso	920	539
7773 Omkostninger innkreving	3 149	1 487
7792 Øredifferanse	-1	-5
7795 Husleietap	131	38
Sum	17 195	7 949

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	490 000	0	490 000
Sum innskutt egenkapital	490 000	0	490 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 095 164	286 258	1 381 422
Sum opptjent egenkapital	1 095 164	286 258	1 381 422
Sum egenkapital	1 585 164	286 258	1 871 422

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Lånenummer:	90537030665	90537030657
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2013	2013
Rentesats:	5.49 %	5.49 %
Beregnet innfridd:	01.01.2062	01.10.2043
Opprinnelig lånebeløp:	183 868 500	14 217 500
Lånesaldo 01.01:	101 353 718	5 580 912
Avdrag i perioden:	4 206 362	815 766
Lånesaldo 31.12:	97 147 356	4 765 145
Saldo 5 år frem i tid:	95 364 404	3 772 112
Andelssaldo 01.01:	82 514 782	8 169 799
Innbetalt IN i perioden:	4 206 362	623 393
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	300 800
Andelssaldo 31.12:	86 721 144	8 492 392
Sum pantegjeld for lån:	183 868 500	13 257 538

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90537030657	1	174 281	174 281
	1	166 785	166 785
	1	163 506	163 506
	1	161 163	161 163
	1	160 226	160 226
	1	158 821	158 821
	1	156 947	156 947
	2	146 171	292 342
	1	143 360	143 360
	1	142 892	142 892
	1	141 486	141 486
	1	134 927	134 927
	1	132 116	132 116
	1	129 774	129 774
	1	128 368	128 368
	1	127 900	127 900
	1	127 431	127 431
	1	126 963	126 963
	1	124 152	124 152
	1	121 341	121 341
	1	113 845	113 845
	1	112 908	112 908
	1	108 691	108 691
	1	108 223	108 223
	1	107 754	107 754
	1	105 880	105 880
	1	103 069	103 069

Langsiktig gjeld

	1	100 727	100 727
	1	100 258	100 258
	1	97 916	97 916
	1	88 546	88 546
	1	86 204	86 204
	1	83 861	83 861
	1	81 519	81 519
	2	79 176	158 352
	1	74 491	74 491
	1	65 666	65 666
	1	52 455	52 455
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90537030665	1	2 417 100	2 417 100
	1	2 313 138	2 313 138
	1	2 267 655	2 267 655
	1	2 235 167	2 235 167
	1	2 222 172	2 222 172
	1	2 202 679	2 202 679
	1	2 176 689	2 176 689
	2	2 027 245	4 054 490
	1	1 988 259	1 988 259
	1	1 981 762	1 981 762
	1	1 962 269	1 962 269
	1	1 891 848	1 891 848
	1	1 871 303	1 871 303
	1	1 832 317	1 832 317
	1	1 825 820	1 825 820
	1	1 822 800	1 822 800
	1	1 799 829	1 799 829
	1	1 780 337	1 780 337
	1	1 773 839	1 773 839
	1	1 767 342	1 767 342
	1	1 760 844	1 760 844
	1	1 735 111	1 735 111
	1	1 721 859	1 721 859
	1	1 700 000	1 700 000
	1	1 682 873	1 682 873
	1	1 670 747	1 670 747
	1	1 596 000	1 596 000
	1	1 578 912	1 578 912
	1	1 543 000	1 543 000
	1	1 507 438	1 507 438
	1	1 500 941	1 500 941
	1	1 498 548	1 498 548
	1	1 494 443	1 494 443
	1	1 468 453	1 468 453
	1	1 465 917	1 465 917
	1	1 461 572	1 461 572
	1	1 429 467	1 429 467
	1	1 396 980	1 396 980
	1	1 390 482	1 390 482

Langsiktig gjeld

	1	1 362 000	1 362 000
	1	1 357 994	1 357 994
	1	1 293 018	1 293 018
	1	1 275 000	1 275 000
	1	1 228 042	1 228 042
	1	1 200 000	1 200 000
	1	1 195 555	1 195 555
	1	1 163 067	1 163 067
	1	1 130 579	1 130 579
	1	1 100 000	1 100 000
	2	1 098 091	2 196 182
	1	1 059 105	1 059 105
	1	1 033 115	1 033 115
	1	1 021 061	1 021 061
	1	1 000 000	1 000 000
	1	979 000	979 000
	1	876 642	876 642
	1	841 530	841 530
	1	721 000	721 000
	1	695 000	695 000
	1	650 000	650 000
	1	555 000	555 000
	1	507 230	507 230
	1	471 500	471 500
	1	251 013	251 013
	1	193 000	193 000
	1	1 328	1 328

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 90537030665 har første avdrag 01.10.2042 med kr 690 400

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
	1	2 417 100	5 833
	1	2 313 138	5 582
	1	2 267 655	5 472
	1	2 235 167	5 394
	1	2 222 172	5 363
	1	2 202 679	5 316
	1	2 176 689	5 253
	2	2 027 245	4 892
	1	1 988 259	4 798
	1	1 981 762	4 782
	1	1 962 269	4 735
	1	1 891 848	4 565
	1	1 871 303	4 516
	1	1 832 317	4 422
	1	1 825 820	4 406
	1	1 822 800	4 399
	1	1 799 829	4 343
	1	1 780 337	4 296
	1	1 773 839	4 281
	1	1 767 342	4 265
	1	1 760 844	4 240

Langsiktig gjeld

1	1 735 111	4 187
1	1 721 859	4 155
1	1 700 000	4 102
1	1 682 873	4 061
1	1 670 747	4 032
1	1 596 000	3 851
1	1 543 000	3 724
1	1 507 438	3 638
1	1 500 941	3 622
1	1 498 548	3 616
1	1 494 443	3 606
1	1 468 453	3 544
1	1 465 917	3 538
1	1 461 572	3 527
1	1 429 467	3 450
1	1 396 980	3 371
1	1 390 482	3 356
1	1 362 000	3 287
1	1 357 994	3 277
1	1 293 018	3 120
1	1 275 000	3 077
1	1 228 042	2 964
1	1 195 555	2 885
1	1 163 067	2 807
1	1 130 579	2 728
1	1 100 000	2 655
2	1 098 091	2 650
1	1 059 105	2 556
1	1 033 115	2 493
1	1 021 061	2 464
1	1 000 000	2 413
1	1 200 000	2 413
1	979 000	2 363
1	876 642	2 116
1	841 530	2 031
1	721 000	1 740
1	695 000	1 677
1	650 000	1 569
1	555 000	1 339
1	507 230	1 224
1	471 500	1 138
1	251 013	606
1	193 000	466
1	1 328	3
1	1 578 912	0

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	197 126 037
Innskuddskapital	84 894 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	282 020 037
Bokført verdi av pantsatt eiendom	282 980 000

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Eitillstad borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eitillstad borettslag

Styreleder	Knut Valle (sign.)	14.04.2025
Styremedlem	Mona Stensrud (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Stian Berget (sign.)	13.04.2025
Styremedlem	Natalia Novojilova (sign.)	10.04.2025

Til generalforsamlingen i Eitillstad Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eitillstad Borettslag 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 rettviseende 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 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 rettviseende 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.

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2025-04-23 12:42:58 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Eitillstad borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Knut Valle
Styremedlem, Natalia Novojilova
Styremedlem, Mona Stensrud
Styremedlem, Stian Berget
Varamedlem, Kushtrim Asanoski

Styret i Eitillstad borettslag består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Eitillstad borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Eitillstad borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 998933404

Eitillstad borettslag består av 98 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Eitillstad borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP1505860. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Borettslag HMS-rapport for 2023-2024

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Eitillstad borettslag har et system som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet. I samsvar med forskriften har vi iverksatt rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge overtredelser av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen. Vi foretar systematisk overvåking og gjennomgang av internkontrollen for å sikre at den fungerer som forutsatt.

Vaktmesteren følger ukentlig opp periodisk kontroll av avtrekk i trappeløp, felles brannvarslingsanlegg, skilt/lys for rømningsveier samt kontroll/rydding av fellesarealer. Resultatet av brannvernrunder rapporteres skriftlig til styreformann.

I tillegg til rutinekontroll av brannvernssikkerhet, som gjennomføres av vaktmesteren, utfører vi også årlig kontroll av pulverapparater i fellesarealer. Denne kontrollen utføres av sertifisert brannvern konsulent, Aktiv Brannvern AS.

Vi jobber kontinuerlig med å identifisere HMS-relaterte farer og problemer, og på denne bakgrunn vurderer vi risiko, samt utarbeider tilhørende planer og tiltak for å redusere risikoforholdene.

I denne forbindelse har vi gjennomført flere tiltak i løpet av året:

- 1) Aktiv Brannvern AS har gjennomført lovpålagt årlig kontroll av brannsluknings apparater i fellesarealer.
- 2) Vi har inngått serviceavtale med Klimakontakten AS som utfører årlig kontroll grundig sjekk og gjennomgang av brannvarslings systemet.
- 3) Styret passer på å gi jevnlig påminnelser til beboere for å være oppmerksom på brannsikkerhet i sitt eget hjem, kontrollere sitt eget brannslukkings utstyr, bytte batteri i røykevarselen etc.
- 4) Det oppsto falsk brannalarm i august 2024, som gjorde at flere beboere evakuerte bygget. Vi vurderte at det i realiteten fungerte som en brannøvelse, og av den grunn valgte vi å ikke holde brannøvelsen som ble opprinnelig planlagt til høsten 2024. Bygget er bygget etter TEK 10 og det er tilstrekkelig at brannalarmen høres kun i fellesarealene. Enkelte beboere stilte spørsmål ved dette. Vi kontaktet USBL og den fagansvarlige ingeniøren, Christian Fylkesnes. De bekreftet at hver leilighet er en egen branncelle, noe som hindrer rask brannspredning.
- 5) Vi har byttet til LED-lys i trappoppgangene og foran hver heis i begge blokkene. Vi planlegger gradvis å bytte ut alle lyskilder til LED. Dette vil redusere strømforbruket og vedlikeholdskostnadene samtidig som det sikrer bedre belysning og evakuering ved en eventuell brannsituasjon.

Årsmelding, styrets arbeid mai 2024 til april 2025

Borettslagets visjon legger klar føring for styrearbeidet:

«Vi skal til enhver tid være det borettslaget i området som har de mest optimale vilkår på finansiering av eiernes lån.

Vår drift av sameiet skal ha høy kvalitet og til enhver tid være så kostnadseffektivt som mulig».

Styret mener vi har forholdt oss til ovennevnte for aktivt å ivareta beboernes interesser.

Med 98 leiligheter krever daglig drift og løpende henvendelser styrets oppfølging gjennom hele året. Styret har hatt syv styremøter siden generalforsamlingen i 2024. Vi minner om at referater fra styremøter legges på eitillstad.net, og også på USBL/Bonabo. Vi er opptatt av jevnlig og godt vedlikehold. Borettslaget er 13 år nå, og vi må forvente noen større vedlikeholdsprosjekter fremover.

Vi hadde rengjøring av garasjen sommeren 2024, og hovedrengjøring på fellesarealer ble gjort i september. Se også egen HMS-rapport lenger ned.

Vi fikk installert nytt callinganlegg og automatiske døråpnere på hoveddørene.

Internett er oppgradert og vi har inngått ny avtale med Telia, som gjelder for fem år. Avtalen innebærer at vi øket hastigheten på internett fra 25 til 100 mbits som standard, til samme pris som vi har hatt tidligere. Det er valgfritt om man beholder TV som i dag, eller å kun ha internett, da med 750 mbits.

Vi hadde digital, ekstraordinær generalforsamling for å stemme om vi ville inngå avtale med ICE om å sette mobilmast på taket av B-blokka. Dette ble nedstemt. Det var foreslått å bytte navn på borettslaget til Svartdalsparken borettslag. Dette ble også nedstemt.

Det ble skiftet til LED-lys i trappeganger og ved heisene.

Juletrærne ble som vanlig satt frem i desember, både i inngangspartiene i A og B, og ved garasjeporten. Treet ved garasjeporten er slitt ut, og må erstattes i 2025.

På nyåret ble veggene malt i inngangspartiene/-gangene i A og B.

Av totalt 76 plasser i garasjen har 35 mulighet for lading, og flere av plassene med lading benyttes per i dag fortsatt av beboere uten elbil.

Vårdugnad skjer den 7. mai og årsmøtet skjer i år digitalt den 13. mai. Vi har hatt en liten undersøkelse på Facebook om det var ønske om digitalt eller fysisk møte. Flest ønsket digitalt møte.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 13.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Innkalling til digital ekstraordinær generalforsamling i Eitillstad borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Eitillstad borettslag

Tidspunkt: 5.desember klokken 12:00 - 6. desember klokken 12:00 (Stemme periode)

Høringsperiode: 4.desember klokken 09:00 - 5.desember klokken 09:00

(I høringsperioden kan man stille spørsmål til styre)

Sted: Digitalmøte i Bonabo på usbl.no

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Utleie av areal til antennesystem på taket

3 Forslag om å endre navn på borettslaget

Frist for å kreve fysisk møte er satt til 5 dager før torsdag 05.12.2024 kl. 12:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Utleie av areal til antennesystem på taket

Borettslaget har blitt kontaktet av Ice Communication Norge, med spørsmål om å få montere mobilantenne på taket av blokk B. En eventuell avtale om dette vil gjelde i 10 år og alle utgifter forbundet med antennene dekkes av Ice. Borettslaget vil få et årlig vederlag på kr 46.000,- per år, slik at det er snakk om totalt kr 460.000 over 10 år. Beløpet kan ifølge avtalen indeksreguleres hvert år.

Ice ønsker å benytte plassen på taket til etablering og drift av utstyr knyttet til mobil kommunikasjon og annet telekommunikasjonsutstyr. Det vil innebære at vi stiller inntil 4m² arealplass til basestasjonskabinett, likeretter, radiomoduler, sikringssskap, og annet teknisk utstyr.

Flere detaljer om avtalen og skisser for hvordan det er tenkt plassert på taket, kan man se i vedlagte avtaleutkast. Et teknisk skap kan i stedet for å stå på taket, plasseres i ventilasjonsrommet i 11. etasje.

I følge Ice vil det ikke innebære stråling på bygg A fra antenner på taket av bygg B. For avstander på over 10 meter fra antennen er det vår egen mobiltelefon som er hovedstrålingskilde. Nasjonal kommunikasjonsmyndighet og Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet skriver om stråling rundt basestasjoner i brosjyren [Stråling fra trådløs teknologi](#), se side 6.

Beboere som har eventuelle spørsmål knyttet til denne avtalen, er velkommen til å kontakte Hans Kristian Eide i Ice, enten per telefon 46 06 66 60 på dagtid, eller ved å sende en SMS eller e-post: hanskristian.Eide@lyse.no.

Det har vært diskusjon i styret om vi skulle gå videre med denne saken. Flertallet i styret mener vi går for avtalen med Ice, gitt at dette er noe generalforsamlingen er enig i.

Forslag til vedtak: Eitillstad borettslag inngår avtale med Ice om utleie av plass til mobilantenner på taket av blokk B, i henhold til innhold i vedlagte avtale.

(Forslaget krever 2/3 flertall.)

Styrets innstilling: Styret foreslår at forslaget vedtas

3. Forslag om å endre navn på borettslaget

På generalforsamlingen i mai 2024 la styret frem et forslag om å endre navn fra Eitillstad borettslag til Svartdalsparken borettslag. Det ble 1 stemmes overvekt for å ikke endre navn. Ettersom det var få beboere til stede på møtet, og resultatet var så jevnt, ønsker styret å gi beboere mulighet til å vurdere denne saken på nytt.

Navnet Svartdalsparken borettslag gir en beskrivelse av hvor borettslaget er plassert - det vil gjøre det enklere å forklare hvor vi bor. Ordet «park» i navnet gir positive assosiasjoner.

Svartdalsparken er et kjent sted i nrområdet. Å inkludere dette i navnet vårt kan bidra til å styrke tilknytningen til nærmiljøet, og øke kjennskapen til borettslaget, både blant lokalbefolkningen og potensielle kjøpere som vurderer å bo her.

Til tross for at navnet har vært Eitillstad siden 2012, opplever styret at det er begrenset kjennskap til historikken bak navnet. Det gir heller ingen indikasjon om hvor borettslaget er. Vi mener derfor vi ikke mister noen sterk historisk tilknytning av betydning ved å endre navnet til Svartdalsparken.

Styret er kjent med at det finnes et borettslag i OBOS som heter Svartdalsparken borettslag. Det er ikke uvanlig at flere borettslag kan ha samme navn, og dette navnet er det som er mest presist for hvor vi holder til.

Styret vil påta seg oppfølgingsjobben som en navneendring innebærer, inkludert å kontakte relevante myndigheter og organisasjoner, oppdatere dokumentasjon og informere beboere.

Vi oppfordrer beboere til å delta i avstemningen for å sikre at beslutningen gjenspeiler fellesskapets ønsker.

Forslag til vedtak: Eitillstad borettslag endrer navn til Svartdalsparken borettslag.

(Krever 2/3 flertall)

Styrets innstilling: Styret foreslår at forslaget vedtas.

A V T A L E

om plass for teknisk utstyr

mellom

EITILLSTAD BORETTSLAG

Org.nummer 998933404
(heretter benevnt Utleier)

og

ICE Communication Norge AS

Org.nummer: 912 672 808
(heretter benevnt Leietaker)

1 LEIEOBJEKTET

1.1 Leieobjektet

Leieobjektets fysiske adresse:
Arnljot Gellines vei 5B, 0657 OSLO
Gnr: 236 Bnr: 1 i Oslo kommune.

Utleier stiller følgende plass til Leietakers rådighet:

- Inntil 4m2 areal plass til basestasjonskabinett, likeretter, radiomoduler, sikringskap, og annet teknisk utstyr
- Inntil 3 antennesystemer. Med antennesystemer menes antennebærer, fester og antenner.
- Inntil 3 stk radiolink antenner
- Kabler og kabelbroer /-stiger mellom basestasjonskabinett og antenner, strømtilknytning og ekstern kommunikasjonstilknytning

1.2 Formål

Leieobjektet skal benyttes til etablering og drift av utstyr knyttet til mobil kommunikasjon og annet telekommunikasjonsutstyr.

Utleiers initialer

Leietakers Initialer

2 LEIEFORHOLDET

2.1 Varighet

Leieforholdet gjelder i 10 - ti - år fra 01.08.2024 og fornyes deretter automatisk for 5 - fem - år av gangen.

2.2 Forutsetning

Avtalens gjennomføring er betinget av at Leietaker oppnår nødvendige offentlige tillatelser for utnyttelse av Leieobjektet i samsvar med avtalens formål, herunder fremføring av transmisjon og strøm. Hvis slike tillatelser ikke gis, eller kostnadene etter Leietakers vurdering blir urimelig store, bortfaller alle rettigheter og plikter i henhold til denne Avtalen.

2.3 Oppsigelse

Utleier kan kun si opp leieforholdet dersom det foreligger saklig grunn, eksempelvis dersom Utleier skal rive, bygge om eller på annen måte gjøre endringer på eiendommen slik at eiendommen ikke lenger egner seg for videre drift av basestasjonen. Leieforholdet sies opp med 12 – tolv – måneders varsel.

Dersom eksterne forhold endres slik at installasjonen ikke lenger egner seg til drift av basestasjon som opprinnelig tiltenkt eller at Leietaker ikke lenger har bruk for basestasjonen kan Leietaker si opp denne avtalen med 12 måneders varsel.

2.4 Avvikling

Ved leieforholdets opphør skal Leietaker for egen regning fjerne alt utstyr og sette Leieobjektet, herunder føringsveier, i den stand det var i ved leieforholdets inngåelse. Utleier har dog anledning til å overta deler av installasjonen etter skriftlig avtale mellom partene.

2.5 Overdragelse

Dersom Leietaker overdrar sin virksomhet til andre, følger avtaleforholdet virksomheten.

Dersom Utleier overdrar Leieobjektet til andre, følger avtaleforholdet med Leieobjektet.

Leietaker har rett til å transportere avtalen mellom selskaper innenfor samme konsern eller annen telekommunikasjonsoperatør eller beslektet virksomhet.

Utleier og Leietaker plikter straks å informere hverandre om overdragelsen samt informere ny Utleier/Leietaker om rettigheter og forpliktelser i denne Avtalen.

3 ØKONOMI

3.1 Etablering og drift

Alle kostnader med tilrettelegging av Leieobjektet samt installering og drift av utstyr, bæres av Leietaker.

3.2 Vederlag

Vederlaget er avtalt til NOK 45 000,- pr år + mva.

3.3 Eget strømabonnement

- Leietaker etablerer eget strømabonnement.

3.4 Fakturering

- 30 dager etter anleggsstart utsteder Utleier førstegangs faktura.
- Årlig leiebeløp regnes fra den 1. i måneden bygging på leieobjektet starter og frem til neste forfall.
- Ved forsinket betaling svares den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente.
- Faktureringsrutiner, se vedlegg 2.

3.5 Regulering

I leieperioden reguleres vederlaget hvert år med 100 % av endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks. Første regulering finner sted ett år etter avtaleinngåelse. Reguleringen skal tilsvare endringen i konsumprisindeksen fra avtaledato og frem til siste kjente indeks på reguleringstidspunktet.

4 RETTIGHETER OG PLIKTER

4.1 Leietakers etablering

Leietaker forplikter seg til å installere, plassere, driftsette, vedlikeholde og bruke sitt utstyr på en slik måte at telefon, TV, radio eller elektroniske installasjoner som befinner seg på eiendommen, ikke påvirkes. Det forutsettes da at det tidligere installerte utstyret er normalt vedlikeholdt og korrekt installert, samt har innehar nødvendige offentlige godkjenninger.

4.2 Føringsveier

Leietaker har rett til å montere nødvendige kabelbroer, stiger, rør, antenner med sine fester, og kabelføringer til sitt utstyr. Dersom Utleier krever dette, skal fremføringene forhåndsgodkjennes av Utleier. Utleier kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

Leietaker har rett til å knytte seg til de tele- og el-kraftlinjer som går til eller over Utleiers eiendom og å føre disse frem til sitt utstyr. Hvis slike linjer ikke finnes fra før, har Leietaker rett til å få dem ført frem til Leieobjektet i/over grunneiers øvrige eiendom. Leietaker svarer for alle utgifter til etableringen og driften av slik tilknytning.

4.3 Vedlikehold

Leietaker har rett til vedlikehold, endring, oppgradering, oppgradering eller utskifting av sine installasjoner innenfor rammen av det som følger av punkt 1.1 over. Endringer utover dette, skal partene avtale skriftlig før iverksettelsen.

4.4 Ventilasjon og kjøling

Leietaker har rett til å installere ventilasjons- og/eller luftavkjølingsutstyr for sine anlegg. Plassering av slikt utstyr avtales med Utleier. Dersom Utleier leier ut til flere aktører på et senere tidspunkt, og dette medfører økt kjølebehov, er Leietaker ikke ansvarlig for å installere/oppgradere luftkjølingsanlegg.

4.5 Adkomst, tilgjengelighet

Leietaker eller andre entreprenører som leies inn av Leietaker, har rett til adkomst til Leieobjektet 24 timer i døgnet 7 dager pr uke.

Tilgang til taket gjøres gjennom 1 av 2 private leiligheter. Utleier plikter å holde leietaker informert om endring i eier og telefon til eier av disse 2 leilighetene slik at leietaker på enklest mulig måte kan be om tilgang. Leietaker får ikke nøkler til disse private leilighetene.

Beboerne i leiligheten kan nekte tilgang gjennom leiligheten dersom det er praktisk vanskelig å tillate det. Hvis beboerne i de 2 leilighetene ikke tillater gjennomgang, må leietaker bruke lift for å nå taket.

4.6 Ansvar, forsikring

I leieperioden holder Leietaker eget utstyr forsikret og har egen ansvarsforsikring.

4.7 Varsling

Utleier plikter å varsle om planlagt strømstans eller andre planlagte forhold som påvirker drift av installasjonen samt endringer i kontaktinformasjon hos utleier for denne avtalen. Partene skal uten ugrunnet opphold varsle hverandre hvis det oppdages feil eller skader på Leieobjektet eller Leietakers utstyr.

4.8 Nabovarsel

Leietaker plikter å ta ansvar for behovet for nabovarsel.

4.9 Endringer på eller nær Leieobjektet

Dersom Utleier har planer om endringer (f.eks. nytt bygg, påbygg, etc.) på sitt bygg eller på sin eiendom nær Leieobjektet, slik at Leietakers utstyr kan bli forstyrret eller skjermet, skal utleier senest 6 måneder før iverksetting varsle Leietaker skriftlig om dette. Hvis Leietaker vurderer at endringen vil påvirke Leietakers utstyr/signaler, skal partene lojalt søke å komme til enighet om nødvendige tiltak. Dette kan eksempelvis være midlertidig eller fast flytting av Leietakers utstyr eller tilpasninger av Leieobjektet. Leietaker dekker sine egne kostnader forbundet med montering, flytting og ny plassering av sitt utstyr.

4.10 Annen kommunikasjonsvirksomhet

Dersom Utleier har planer om utplassering av eget kommunikasjonsutstyr eller utleie til annet kommunikasjonsutstyr på sitt bygg eller på sin eiendom nær Leietakers etablering, slik at Leietakers etablering blir skjermet eller forstyrret på annen måte, skal han straks meddele Leietaker skriftlig om dette. Leietaker skal godkjenne plasseringen slik at den ikke kommer i konflikt med Leietakers utstyr. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

5 ØVRIGE FORHOLD

5.1 Eiendomsretten til utstyret

Leietaker har eiendomsrett til sitt respektive utstyr installert eller plassert på Leieobjektet.

5.2 Tolkning

Ved motstrid mellom Avtalens hoveddel og vedlegg, skal Avtalens hoveddel ha forrang.

5.3 Mislighold

Leietaker er ansvarlig for å utbedre eller erstatte eventuelle skader på bygget som skyldes Leietakers etablering eller drift av sitt utstyr.

Ved mislighold av avtalen kan Partene kreve erstatning etter alminnelige regler om erstatningsansvar i kontraktsforhold. Ingen av partene er erstatningsansvarlig for indirekte tap, med mindre vedkommende part har handlet forsettlig eller grovt uaktsomt.

Dersom en part vesentlig misligholder avtalen, kan den andre parten heve avtalen. Før heving kan skje skal det gis skriftlig varsel med rimelig frist til å bringe forholdet i orden.

5.4 Tvist

Tvister skal søkes løst ved forhandlinger. Fører forhandlinger ikke frem innen 4 -fire - uker, skal tvisten avgjøres ved de ordinære domstoler. Partene vedtar eiendommens verneing som rette verneing i alle tvister som gjelder dette forholdet.

5.5 Signering og bindende avtale

Bindende avtale forutsetter at den godkjennes og signeres av begge parter. Det kan ikke fremmes krav mot Partene som følge av partenes forhandlinger og dialog før bindende avtale er inngått.

* * *

Signatur:
Navn: Knut Valle/Mona Stensrud
Tittel: Styreleder/Styremedlem
Dato: 18.06.2024

Signatur:
Navn: Arne Johan Huseby
Tittel: Site Property Manager
Dato: 18.06.2024

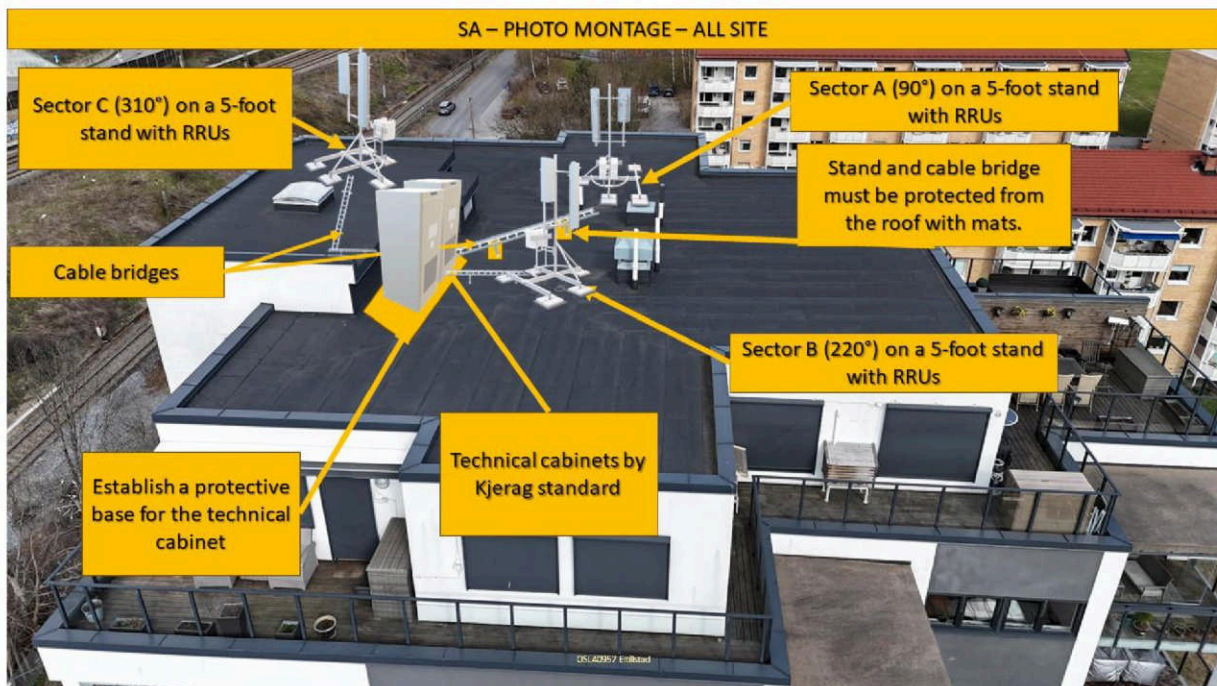
EITILLSTAD BORETTSLAG

ICE Communications Norge AS

Vedlegg 1: Plassering av antenner og utstyr

Vedlegg 2: ICE Faktureringsrutine

Vedlegg 1: Plassering av antenner og utstyr



Vedlegg 2: ICE Faktureringsrutine

Viktig informasjon for dere som sender faktura til ice!

- Ice Communication Norge AS, Org.nr. 912672808

Faktura merkes med: «**EITILLSTAD BORETTSLAG Faktureringsperiode fra-til**»

- Faktura kan nå sendes i EHF-format (elektronisk handelsformat).
- Alternativt kan faktura sendes i PDF format som vedlegg til epost. faktura@ice.no

E-posten blir ikke lest manuelt, det er derfor viktig at eposten er i henhold til spesifikasjonene nedenfor:

- Maks ett (1) vedlegg per e-post og fakturaen må være på side 1 i vedlegget.
- Vedlegget må ha filtype .pdf eller .tif.
- Maksimal størrelse på vedlegget er 10MB
- Det er ikke mulig å gi beskjeder gjennom teksten
- Forfall minimum 30 dager

Innsending av faktura pr post kan unntaksvis skje til:

- Ice Communication Norge AS
c/o Fakturamottak
Postboks 2758
7439 Trondheim

Vi henviser også til <https://www.ice.no/siteutleie> hvor det finnes mer relevant informasjon for dere som utleier.

Vi ser frem til et godt samarbeid med dere.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Eitillstad borettslag tirsdag 13.05.2025 kl. 17:00 - Digitalt på Bonabo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Bjarne Bjerknæs

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjarne Bjerknæs

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Knut Valle

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 22

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 22

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Honorarets størrelse beholdes uforandret.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 250000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Stian Berget skal flytte i løpet av høsten, og avslutter sin styreperiode et år tidligere.

Kim Hovgaard stiller til valg som styremedlem.

Styremedlem Mona Stensrud er på valg, og stiller til gjenvalg under et kriterium at det er for ett år, og ikke to.

2 styremedlemmer som skal velges inn

Vedtak:

De 2 som fikk flest stemmer:

Valgt ble: Kim Hovgaard for 2 år.

Valgt ble: Mona Stensrud for 1 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det er ingen som har meldt interesse for å stille til valg som varamedlem. Det er mulig å komme med benkeforslag i løpet av høringsperioden.

Kandidat: Hilde Danilloff

Vedtak:

Valgt ble: Hilde Danilloff for 1 år.

5.3 Valg av valgkomite

Borettslaget har per i dag ingen valgkomite. Dersom noen ønsker å være i en valgkomite, kan det foreslås som benkeforslag i høringsperioden.

Vedtak:

Ingen kandidater meldte seg til møtet.

Protokoll for Eitillstad borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Bjarne Bjerknes (sign.)	16.05.2025
Protokollvitne	Knut Valle (sign.)	15.05.2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Eitillstad borettslag torsdag 11.09.2025 kl. 12:00 - Digitalt på Bonabo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Usbl stiller som møteleder v/Hanna Skilbrei Bøen

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Hanna Skilbrei Bøen

1.2 Valg av sekretær

Usbl stiller som sekretær v/Hanna Skilbrei Bøen

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Hanna Skilbrei Bøen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Mona Stensrud undertegner protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Mona Stensrud

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 37

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 37

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Valg av styreleder

Mona Stensrud stiller til valg som styreleder, i denne omgang frem til ny generalforsamling skjer.

Vedtak:

Mona Stensrud velges som styreleder for ett halvt år.

3. Valg av styremedlem

Ettersom at styremedlem Mona stiller til valg som styreleder, skal det også velges et nytt styremedlem.

Sohbat Arshad stiller til valg som styremedlem. Sohbat jobber som advokat og bor i blokk B.

Sohbat Arshad, 38 år og 2 barn. Bodd i borettslaget siden 2016. Jobber som advokat og også oppnevnt som offentlig verge i Oslo og omegn hvor jeg har ansvaret for å forvalte både økonomi og personlige interesser for individer og selskaper.

Har tidligere erfaring fra styrearbeid både som sekretær for diverse styrer som Oslo krets, forsvarergruppen etc i Advokatforening. Har også tidligere sittet i div styrer i ulike boligsameier på Veitvet og Lambertseter.

Har engasjement for et godt, inkluderende og trygt bomiljø for beboerne i borettslaget og mener jeg gjennom mitt engasjement, erfaring og bakgrunn kan bidra til dette.

Vedtak:

Sohbat Arshad velges som styremedlem for 1,5 år.

Styret består i dag av:

Mona Stensrud - styreleder (2025-2026)

Natalia Novojilova - styremedlem (2024-2026)

Kim Hovgaard - styremedlem (2025-2027)

Sohbat Arshad - styremedlem (2025-2027)

Hilde Danilloff - varamedlem (2025-2026)

Protokoll ekstraordinært møte for Eitillstad borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Hanna Skilbrei Bøen (sign.)	16.09.2025
Sekretær	Hanna Skilbrei Bøen (sign.)	16.09.2025
Protokollvitne	Mona Stensrud (sign.)	15.09.2025
Protokollvitne	Hanna Skilbrei Bøen (sign.)	16.09.2025



ALLIANCE ARKITEKTER AS
Kristian Augusts gate 13
0164 OSLO

Dato: 04.05.2017
Arkivkode: 531

Deres ref.: Vår ref.: 201008421-73 Saksbeh.: Ane Poulsson
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	ARNLJOT GELLINES VEI 5 A-B	Eiendom:	235/3/0/0
Tiltakshaver:	BOLIGBYGGELAGET USBL	Adresse:	Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO
Søker:	ALLIANCE ARKITEKTER AS	Adresse:	Kristian Augusts gate 13, 0164 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Arnljot Gellines vei 5 A-B

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 tilfredsstillende 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 med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/>

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.05.2017 av:

Ane Poulsson - saksbehandler
Benedicte Huuse - for enhetsleder Sigurd Knudsen

Kopi til:
BOLIGBYGGELAGET USBL, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO, usbl@usbl.no

LUMON NORGE AS
Hvamsvingen 7
2013 SKJETTEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 201315171 - 10 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler:	Dato: 04.09.2025
Adresse:	ARNLJOT GELLINES VEI 5B	Eiendom:	236/1/0/0
Tiltakshaver:	EITILLSTAD BORETTSLAG	Søker:	LUMON NORGE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Vi arkiverer saken uten ferdigattest - Arnljot Gellines vei 5 B

Plan- og bygningsetaten viser til tidligere påminnelse(r) fra oss om at dere har en byggesak som ikke er avsluttet. Vi har ikke mottatt den nødvendige informasjonen, og vi vet ikke om tiltaket er tatt i bruk. Vi arkiverer derfor nå saken uten ferdigattest.

Vi gjør oppmerksom på at dere har mulighet til å søke om ferdigattest eller brukstillatelse selv om vi har arkivert saken. Det er samme krav til dokumentasjon i en slik søknad som ved søknad om ferdigattest i en pågående sak.

Ansvarlige søkere må søke om ferdigattest via digitale søknadsløsninger.

Tiltaket kan ikke tas i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Vi minner om at ingen søknadspliktige tiltak kan tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl § 21-10 og SAK10 § 8-1. Dette betyr at de utførte tiltakene per dags dato ikke er lovlig å ta i bruk.

Dersom tiltaket er tatt i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, er dette et ulovlig forhold vi kan forfølge.

Hvordan søke om ferdigattest?

Dere må bekrefte at tiltaket tilfredsstillere kravene til ferdigattest, redegjøre for om det er gjort ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen og bekrefte at tilstrekkelig FDV-dokumentasjon er overlevert byggets eier.

Veiledning om hvordan dere søker om ferdigattest og lenke til søknadsskjema finner dere på våre nettsider: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/#toc-3>

Gebyr for søknad om ferdigattest

Vi gjør oppmerksom på at behandling av søknad om ferdigattest er gebyrbelagt etter gjeldende gebyrforskrift. Gebyret består av et administrasjonsgebyr og eventuelt et tilleggsgebyr.

Tilleggsgebyret legges til dersom ferdigattesten søkes om mer enn fem år etter at byggetillatelsen er gitt. Dette er fordi behandling av søknader om ferdigattest i eldre saker generelt er mer arbeidskrevende. Mer informasjon om gebyret finner dere her:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/priser-for-byggesak/>.

Det er tiltakshaver i byggesaken som får gebyret, uavhengig av hvem som i dag eier eiendommen. Hvis tiltaket er ansvarsbelagt er det derfor viktig at ansvarlig søker påser at kontaktopplysningene til tiltakshaver er riktige før dere søker om ferdigattest.

Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss hvis dere har spørsmål. Dere finner mer informasjon på våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>. Dere kan kontakte vårt kundesenter på telefon 23 49 10 00 eller e-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no.

Vennlig hilsen

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

Kopi til:

EITILLSTAD BORETTSLAG, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Lumon - Norge AS
Asktunet
2022 GJERDRUM

Dato: 27.11.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201315171-3
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne Marthe Karlsen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	ARNLJOT GELLINES VEI 5B	Eiendom:	236/1/0/0
Tiltakshaver:	Eitillstad borettslag	Adresse:	Arnljot Gellines vei 5 A-B, 0657 OSLO
Søker:	Lumon - Norge AS	Adresse:	Asktunet, 2022 GJERDRUM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

TILLATELSE TIL TILTAK - ARNLJOT GELLINES VEI 5 B

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav c godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 18.11.2013. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, situasjonsplan og ansvarsretter.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådets sak 08/2010 av 29.06.2010.

Søknaden

Søknaden omfatter innglassing av balkonger og terrasser i Arnljot Gellines vei 5B. Det skal brukes ett-lags uisolerte sprossfrie glass, og størrelsen på glassåpningene skal følge åpningene i fasaden. Glassfeltene festes i aluminiumsprofiler i topp og bunn, og kan åpnes/skyves til side.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsbestemmelser for reguleringsplan, S – 4426, vedtatt 28.01.2009 av Bystyret, egengodkjenning.

Plan- og bygningsetatens vurdering og konklusjon

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Forholdet til naboer

Det foreligger ingen nabomerknader til tiltaket.



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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201315171			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	108762	31.10.2013	1/13
Fasader hus 2 nord og sør	503	31.10.2013	1/14
Fasader hus 2 vest og øst	504	31.10.2013	1/15
Snittegning som viser løsning for innglassing			1/16

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201315171	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
981888863 LUMON NORGE AS	SØK - Ansvarlig søker - Tiltaksklasse 1 PRO - Overordnet ansvar for prosjektering av enkel innglassing - Tiltaksklasse 1 UTF - Montering av glasskonstruksjoner og fasadekledning - Tiltaksklasse 2

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler

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

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, - forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 21-10 tredje ledd for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter søknad fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse (blankett 5169) eller ferdigattest (blankett 5167). Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1 skal vedlegges. Blanketter finnes på www.dibk.no.

Klageadgang

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

En tillatelse gjelder i 3 år

Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.11.2013 av:

*Anne Marthe Karlsen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder*

Vedlegg
Orientering om klageadgang

Kopi til
Eitillstad borettslag, Arnljot Gellines vei 5 A-B, 0657 OSLO, eitillstad@gmail.com

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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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 lysstyringsystem 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:

Arnlfjot Gellines vei 5B, 0657 Oslo
Gnr. 236, Bnr. 1, Snr. 1, andelsnr. 2201 i EITILLSTAD BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:

306260053

Meglerforetak:

PrivatMegleren Komplet

Saksbehandler:

Sarvajuthan Mahalingam

Telefon / Mobil:

23 13 59 00 / 988 21 221

E-post:

sarvajuthan.mahalingam@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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 salgssoppgave 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 budforhøvelser 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.
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 grunnnet 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
 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.
-