



**PRIVATMEGLEREN**  
PREMIÈRE

**TYRISTUBBVEIEN 15**

# Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Informasjon fra forretningsfører

Ferdigattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tyristubbveien 15

## 2. Etasje



**Leilighet 2 etasje.**  
**Tyristubbveien 15**  
**0687 Oslo**



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	<b>TG 0</b>	Ingen avvik
9	<b>TG 1</b>	Ingen vesentlige avvik
1	<b>TG 2</b>	Vesentlige avvik
0	<b>TG 3</b>	Store eller alvorlige avvik
0	<b>TG iu</b>	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Gunnar Aardal**

Dato: 16/05/2026

Høyenhallveien 5e

Oslo 0667

41546966

gunnar@aardaltakst.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:145, Bnr: 46
Hjemmelshaver:	Catherine Lippestad.
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	151
Byggeår:	1959
Tomt:	49.142 m <sup>2</sup>
Kommune:	0301 Oslo

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Catherine Lippestad.
Befaringsdato:	12.05.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

**OM TOMTEN:**

Andel i eiet tomt.

Tomten er delt opp i bruksområder for hver leilighet. Egen hagedel utenfor leiligheten.

Opparbeidet og barnevennlig tomt med lekeplass.

Dels naturtomt som er opparbeidet med plen og beplating.

**OM BYGGEMETODEN:**

Påbygget leilighet i 4-mannsbolig, bygget etter forskrifter ved byggeår.

Støpt kjellergulv og antatt fundamentert til faste eller komprimerte masser.

Grunnmur og vegger i kjelleretasjen av støpt armert betong.

Yttervegger over grunnmurer av bindingsverk med utvendig liggende panel.

Yttervegger er etterisolert og kledd med ny panel i 2011.

Lagringsloft med tilgang fra leiligheten via luke.

Yttertak i saltakkonstruksjon tekket med betongtakstein, visuelt befart fra bakkeplan.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Leiligheten er påbygget i 2021 og fremstår velholdt, samt med normal bruksslitasje iht alder.

For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

**ANNET:**

Oppvarming: vedovn i stue, varmekabler i gang, kjøkken og badegulvet.

Lagring: 3 stk kjellerboder merket 255.

Parkering: mulig for leie av parkeringsplass etter ventelister. Gateparkering.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Dørcalling.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven.

Ved eventuell avhending av eiendommen, gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

Ferdigattester, tegninger og dokumentasjon av utførte oppgraderinger.

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

Vegger: fliser på badet og over kjøkkenbenken.

Øvrige overflater av slette, malte plater og panel.

Tak: slette, malte platehimlinger på badet, i gangen og et av soverommene.

Innfelt downlights på badet.

Øvrige overflater av malt panel.

Gulv: fliser på badet og i gangen.

Øvrige overflater av 1 - stavs laminatgulv.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg av bolig.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

2021 - påbygg og oppgraderinger av overflater i original del.

2016 - nytt bad.

For nærmere informasjon, les eiers egenerklærings skjema.

**FELLESKOSTNADER:**

Se salgsoppgaven.

**AREALER OG ANVENDELSE:****Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

**Viktig merknad om måleregler:**

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2 etasje	89			8
Kjellerboder		10		
SUM BYGNING	89	10		8
SUM BRA	99			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

**BRA-i:**

Gang, bad, kjøkken, stue og 2 stk soverom.

**BRA-e:**

3 stk kjellerboder.

## MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023/AC.

Leiligheten disponerer boder i kjelleretasjen.

Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.

BRA-i:

Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e:

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.

---

## MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Lagringsloft med tilgang via luke i gangen.

Felles vaske og tørkerom i kjelleretasjen.

---

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

Leiligheten er befart i dagslys med god tilgang til vurderte bygningsdeler.

Det er ikke flyttet på møbler og inventar.

---

## ANDRE MERKNADER:

---

## TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver.

---

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Gunnar Aardal**

Takstmann og Byggmester



Medlem av



16/05/2026

*Gunnar Aardal*

Gunnar Aardal

**1. Våtrom****1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri.  
 Underliggende innredning med to skuffer av slette fronter og dempefunksjoner.  
 Overskap med to speildører og integrerte lys.  
 Dusjsonen er adskilt med glassvegg.  
 Dusj med 2 - greps blandebatteri.  
 Opplegg for vaskemaskin.

**Merknader:** Badet er oppgradert i 2016 og det er fremlagt dokumentasjon.  
 Badet fremstår velholdt og uten behov for strakstiltak.  
 Vindu av tre i våtzone bør overvåkes ved god utlufting.  
 Dusjhode og slange er byttet i 2026.

**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.



Flislagt gulv med 300 mm x 300 mm fliser på hovedgulvet og 55 mm x 55 mm fliser i dusjsonen.

**Merknader:** Mindre hull/sprekker i fuger.  
 Liten avskalling av flis ved døren.

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

- Membranen er fra 2016.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under og bilde.



Plastsluk med vannlås og synlig banemembran under klemringen.

**Merknader:** Det er ikke mulig å kontrollere å kontrollere membran fullstendig, uten å demontere fliser.  
 Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.  
 Det er ikke boret hull, da det er fremlagt dokumentasjon.  
 Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.

**2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Kjøkken

©instruo

Vanninstallasjonen er fra ca 2013 og ukjent år.

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

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

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

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

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

Kjøkken med benke, over og høyskap.

Profilerte fronter og dempefunksjoner.

Benkeplater av heltre og integrerte hvitevarer.

Sittebenker underliggende skuffer.

Stålvask med 1 - greps blandebatteri, skyllekum og avrenningsplate.

Mekanisk ventilator med avtrekk ut av yttervegg.

Det er installert komfyrvakt til platetoppen.

**Merknader:** Innredningen er fra 2013, i følge forrige salgsoppgave.

Sittebenk med skuffer er fra 2021/22.

Sprekk i benkeplaten ved platetoppen og enkelte avslitt lakk.

Utover dette fremstår innredningen uten merkbare skader og med normal bruksslitasje iht alder.

Det anbefales installert automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskinen iht dagens forskrift og krav. Kravet kom i 2018.

### 3. Andre Rom

#### TG 1 3.1 Andre rom

Etasjeskille: det er foretatt stikksmål med laser og funnet avvik på minimum 25 mm i stuen ved en 8000 mm lengde.

Høyder i leiligheten:

bad - 2.31 m.

øvrige rom - 2.40 - 45 m.

Dører av formpresset tre med profilerte fronter.

Loft: tilgang til lagring/kaldtloft via luke i gangen.

Det er lagt gulvbord og sponplater (ved påbygget del) på totalt ca 75 m<sup>2</sup>.

Høyde til mønet er 1.70 meter.

Innlagt strøm og vindu i en av gavlveggene.



**Merknader:** Loftet: det anbefales etablert veggventil i gavlvegg på loftet for å bedre lufttilførselen.

Det er registrert eldre, mindre fuktmerker ved gjennomføringer.

Det er fuktkontrollert rundt pipegjennomføring på loftet, uten å finne forhøyede verdier. Se bilde over.

Dette er likevel ikke en garanti, pipe og luftgjennomføringer er en kritisk sone og anbefales jevnlig kontrollert innvendig/utvendig.

Vedovn fra 2016 med gnistfangerplate på gulvet foran åpning.

Feieluke til pipeløpet er plassert på loftet.

Dører er funksjonstestet tilfredsstillende.

Etasjeskille: avvik på min 25 mm i stuen.

Det er ikke kontrollert hva høydeforskjellene kommer av, men antas å være pga overgangen fra original til påbygget del.

Det vurderes ikke som grunnla for utbedring, da avviket spenner er over 8 meter.

Norsk Standard (NS 8201) setter grenseverdiene. For parkett, laminat og vinyl gjelder maks 2 mm avvik målt med en 2-meters rettholt.

Tg 2 vurderes ved dette punktet på bakgrunn av standardens krav til godkjente måleavvik.

### 4. Vinduer og ytterdører

#### TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vertikalhengslede vinduer og balkongdør av tre med utvendige alubeslag.  
1 og 3 - lag pressglass og datostemplet 2021(påbygget del) og 2011(original del og loft).  
Ytterdør av massiv tre med slette fronter.  
Brann og lydisolerende egenskaper; B 30 - db 35.

**Merknader:** Dører og vinduer er funksjonstestet tilfredsstillende.  
Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.

## 5. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.  
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.  
Det er påvist skader i tettesjiktet.

Vestvendt balkong på 8 m<sup>2</sup>.  
Utkraget trekonstruksjon.  
Plastheller er lagt over terrassebord.  
Rekkverk av tre, kledd med liggende tett panel.  
Dobbel stikkontakt på veggen og veggmontert lys.  
Manuelstyrt markise.



**Merknader:** Ikke mulig å kontrollere gulvet fullstendig pga plastheller.  
Dette anbefales ytterligere kontrollert, da vannet renner direkte fra gulvet og ned i takrenne.  
Rekkverkhøyden er målt til 1.0 meter iht forskrift og krav.  
Det er målt 20 mm fall fra yttervegg til ytterkant gulv.  
Markisen er fra 2021.

## 6. VVS

### TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2016 og ukjent år.  
Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.  
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.  
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.  
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.  
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende.  
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.  
Det er WC med innebygget sisterner.  
Det er spalte på innebygget sisterner for WC.  
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.  
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.



Synlige vannledninger av rør i rørsystem.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Stoppekraner for leiligheten er bak fordelerskap på badet.

**Merknader:** Hovedstoppekranen antas å være i boligens kjelleretasje. Ikke besiktiget.  
Det er fremlagt dokumentasjon på utført arbeid vedrørende vanninstallasjoner i regi av eier.  
Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.  
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.  
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.

## TG 2

## 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent år.  
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
 Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.  
 Berederen er ikke lekkasjesikret.



Varmtvannsbereder på ca 120 liter.

**Merknader:** Berederen antas å være fra ca 2013 vedrørende oppgradering av kjøkkenet.

Dette kan ikke bekreftes.

Berederen har ikke tilfredsstillende plassering, da den ikke er lekkasjesikret iht dagens forskrifter og krav ved plassering i rom uten sluk.

## TG 1

## 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår.  
 Det var sist inspisert i ukjent år.  
 Det var rengjort i ukjent år.  
 Anlegget ble sist fornyet i ukjent år.  
 Boligen har naturlig ventilasjon.  
 Boligen har mekanisk ventilasjon.  
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.  
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.  
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Tilluftsspalte under dørbildet på badet.

Friskluftstilførsel via lufteventiler på vinduene og veggventiler i oppholdsrom.

**Merknader:** Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad med avtrekk henholdsvis ut av yttervegg og over tak.

Det anbefales etablert veggventil ved gavlveggen på loftet.

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år.

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer er plassert i felles gang, rett utenfor leiligheten.

Hovedsikring på 32 ampere og 9 stk kurser.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:** Det er fremlagt dokumentasjon på utført elektrisk arbeid utført i regi av eier.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.

BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

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



## Vær oppmerksom på:

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

## Tilleggsopplysninger:

Leiligheten er påbygget i 2021 og det er fremlagt ferdigattest, datert 18.08.2021.

### Takstmannens vurdering ved TG2:

#### 6.2 Varmtvannsbereder

Berederen er ikke lekkasjesikret iht dagens krav.

### Takstmannens vurdering ved TG3:

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Première	Oppdragsnr.	183250192
Adresse	Tyristubbveien 15		
Postnr.	0687	Sted	OSLO
Selgers navn	Catherine Lippestad		

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

#### Innledende informasjon om salg av boligen

##### Er det dødsbo?

Nei  Ja

##### Salg ved fullmakt?

Nei  Ja

##### Har du kjennskap til eiendommen?

Nei  Ja

##### Når kjøpte du boligen?

09/16

##### Hvor lenge har du bodd i boligen?:

9 år og 8 måneder

##### Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei  Ja

##### I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Ordnes av borettslaget og dekkes gjennom husleien

#### Våtrom

##### 1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei  Ja

##### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

Initialer selger:  
C L

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Badet totalrenovert og bygget ut i september 2016. Arbeid utført av Renovering Pluss AS.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

- Nei  Ja

**Beskriv dokumentene og legg ved kopi:**

DDV-instruks, bekreftelser på membran og våtromsvegger og våtromsgulv

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

- Nei  Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Badet ble totalrenovert, så alt ble lagt på nytt

**4. Ble sluk skiftet?**

- Nei  Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Badet ble totalrenovert, så alt ble skiftet

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Badet ble totalrenovert, så nye varmekabler og alt elektrisk ble lagt på nytt.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

- Nei  Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Risikovurdering, Samsvarserklæring, Sluttkontroll samt garantiskjema for varmekabler

**Vann/Avløp/Rør**

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

- Nei  Ja

Initialer selger:  
CL

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Kun det som ble gjort i forbindelse med totalrenovering av våtrom - ref tidligere merkander.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Nei  Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Ref kommentarer/punkter under våtrom.

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

Nei  Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

Nei  Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

Nei  Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Ja i forbindelse med påbygg i 2021. Nytt tak på påbygget.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Nei  Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Hele påbygget ble utført av Brødrene Hammerstad AS. FDV dokument.

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

Initialer selger:  
C L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei  Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei  Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

Nei  Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Påbygg i 2021. Utvidelse av leiligheten som inkluderte flytting av gamle vinduer samt 2 nye vinduer. Utført av Brødrene Hammerstad AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei  Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

FDV dokumenter. Fasade og plan. Ferdigattest.

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei  Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei  Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

Nei  Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

Nei  Ja

## Loft

Har boligen loft?

Initialer selger:  
C L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei  Ja

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Loftet ble også utvidet i forbindelse med påbygg i 2021.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Nei  Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Ref tidligere dokumenter.

**Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

Nei  Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

I forbindelse med totalrenovering av badet i 2016 av Oslo Akershus Elektro og Klima AS. I forbindelse med påbygg & rehabilitering i 2021 av FEL Elektro AS. I forbindelse med påbygg i 2021 ble det i tillegg lagt varmekabler i gang + montert komfyrvakt.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Nei  Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Samsvarserklæring for badrenovering (viser også til tidligere opplastede dokumenter) og FDV, garantiskjema for varmekabler og komfyrvakt.

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

Nei  Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

Nei  Ja

Initialer selger:  
C L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Ny elektronisk vifte på badet i forbindelse med renovering i 2016, ny ventilasjonsluke i stue og på ett soverom i forbindelse med påbygg i 2021.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

- Nei  Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Ref tidligere dokumenter.

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

- Nei  Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

- Nei  Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

- Nei  Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

- Nei  Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

- Nei  Ja

**Hvilke endringer er gjort?:**

Påbygg gjennomført i perioden mai - juli 2021.

**Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:**

- Nei  Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

- Nei  Ja

**Beskrivelse:**

Påbygg gjennomført i perioden mai - juli 2021.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

Nei  Ja

## Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

## Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei  Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

Nei  Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

Nei  Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest for påbygg fra Oslo Plan & Bygg datert 18.08.2021

## Planer og offentlige godkjenninger

40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei  Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei  Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei  Ja

## Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømmerarbeid osv.)?

Nei  Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei  Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

Initialer selger:

C L

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

Nei  Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellegjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

Nei  Ja

**Beskrivelse:**

Borettslaget er i gang med riving og oppsetting av nye garasjer (der gamle står idag). Det medfører økt fellegjeld for alle leiligheter, men ingen økte felleskostnader for de som ikke eier garasje.

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

Nei  Ja

**48. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

Nei  Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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)

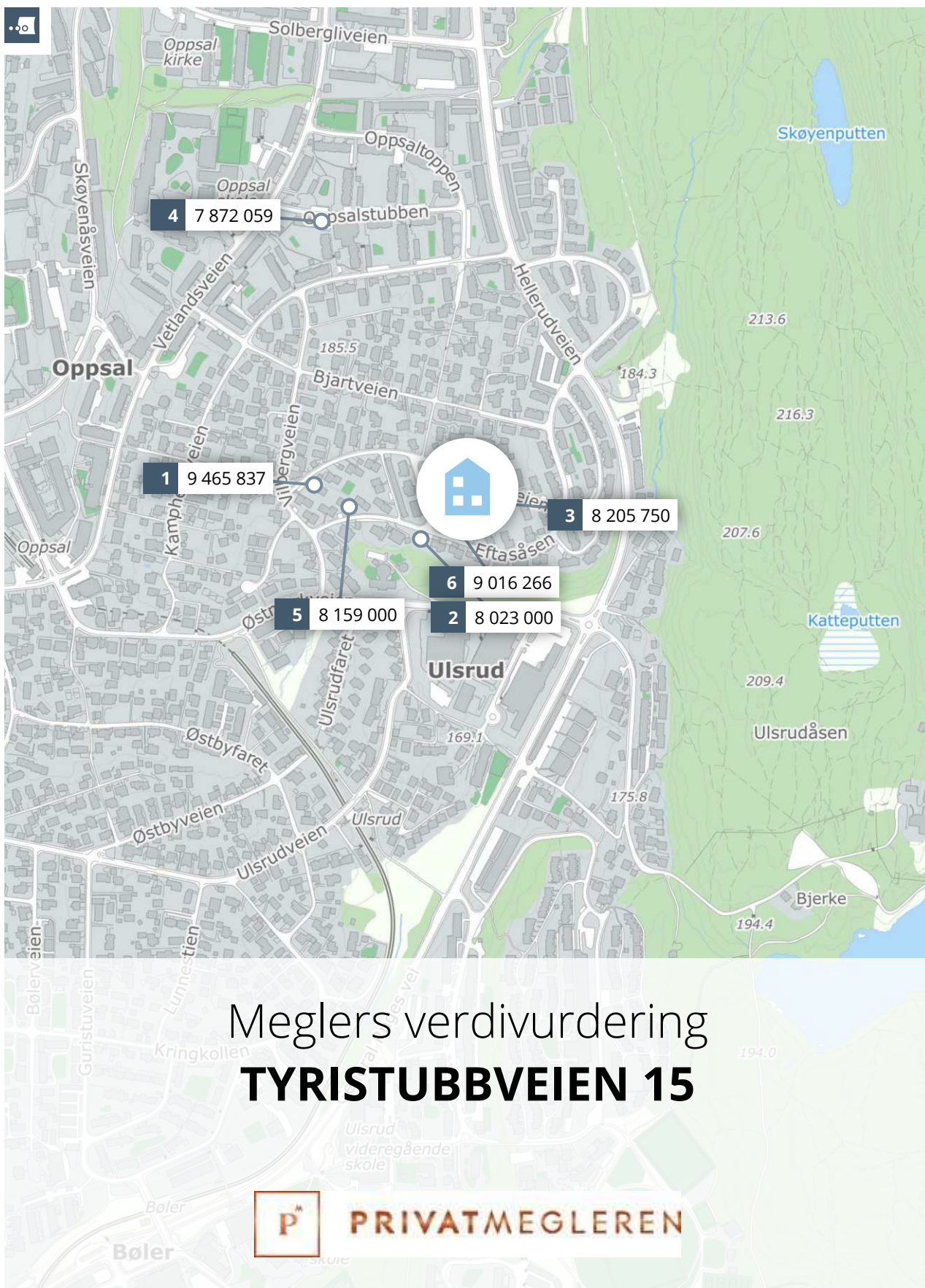
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

12.05.2026

Signert av

Catherine Lippestad



# Meglerns verddivurdering

## **TYRISTUBBVEIEN 15**



Rapport utført av PrivatMegleren Première AS den 25.05.2026

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigeret etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglernforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verddivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Marius Semmerud Berg.





# Tyristubbveien 15, 0687 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1959

GNR 145 BNR 46 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO

GRUNNKRETS Eftasåsen øst

Verdivurdert til

# 7 700 000

263 716

Fellesgjeld

7 963 716

Totalt

89 480

m<sup>2</sup> pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	89 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>
Byggeår	1959					

Fellesutgifter	5 054
Formue	72 975
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
<b>1</b> Tyristubbveien 3 88 m <sup>2</sup> 1957 2. etg 3 sov	21.01.2026	8 600 000	<b>9 200 000</b>	265 837	9 465 837	<b>107 566</b>
<b>2</b> Eftasåsen 9 89 m <sup>2</sup> 1957 - etg 3 sov	18.06.2024	7 000 000	<b>7 750 000</b>	273 000	8 023 000	<b>90 146</b>
<b>3</b> Tyristubbveien 19 89 m <sup>2</sup> 1964 - etg 2 sov	01.12.2025	6 990 000	<b>7 450 000</b>	755 750	8 205 750	<b>92 199</b>
<b>4</b> Oppsalstubben 1 A 82 m <sup>2</sup> 1956 1. etg 3 sov	19.05.2026	6 950 000	<b>7 750 000</b>	122 059	7 872 059	<b>96 001</b>
<b>5</b> Eftasåsen 4 89 m <sup>2</sup> 1956 2. etg 3 sov	26.08.2025	7 800 000	<b>7 890 000</b>	269 000	8 159 000	<b>91 674</b>
<b>6</b> Dalerudveien 3 89 m <sup>2</sup> - 1. etg 3 sov	04.11.2025	7 850 000	<b>8 750 000</b>	266 266	9 016 266	<b>101 306</b>

Attraktiv leilighet på 89m<sup>2</sup> med vestvendt balkong og idyllisk hagedel. Påbygd og oppgradert i 2021. Populær beliggenhet

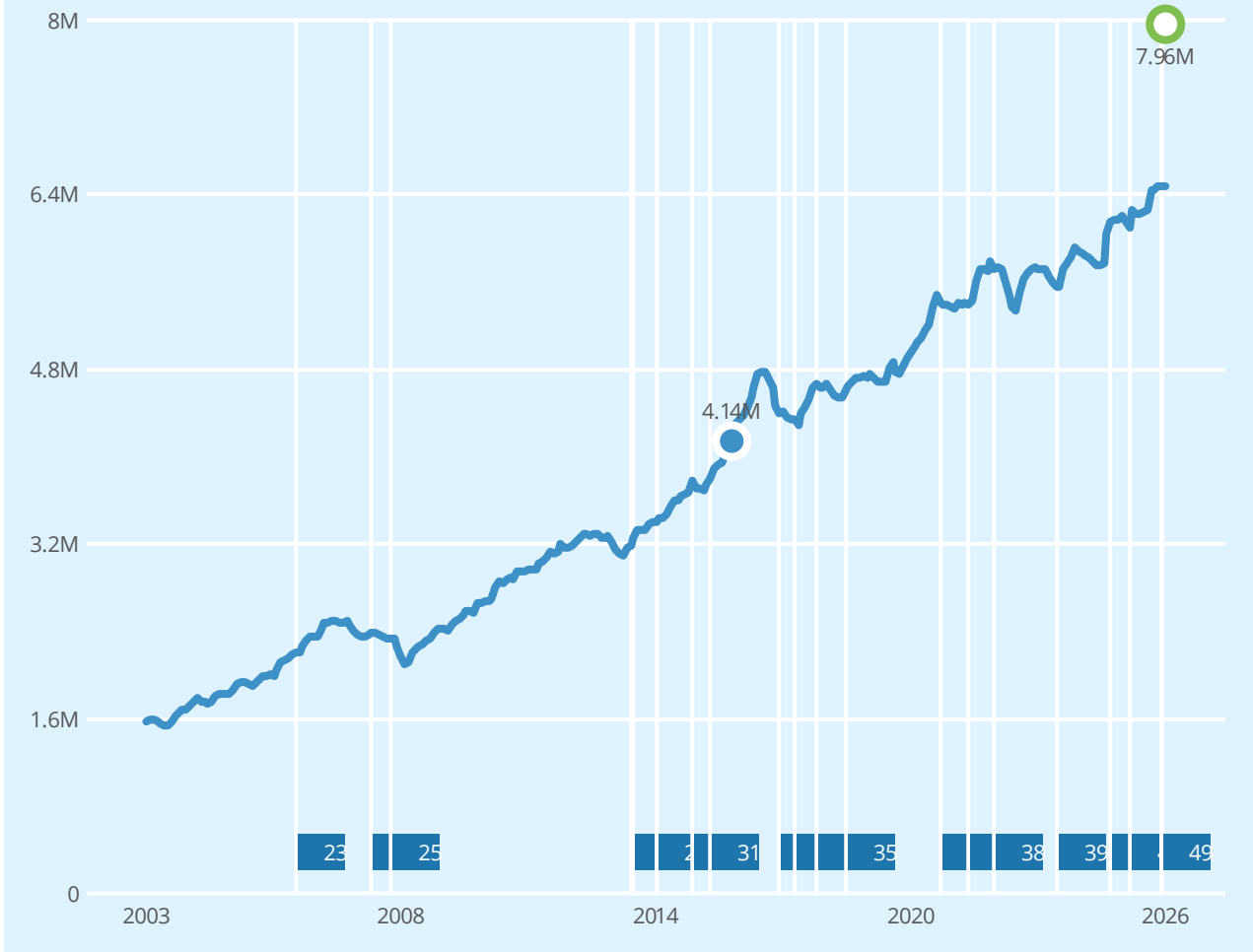
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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



# Historiske omsetninger



● Salg  
 ○ Meglers verdivurdering  
 ⋈ Prisindeks  
 ■ Endring av eiendom

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7

+42 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESJELD	TOTALPRIS	
09.06.2016	20.06.2016	02.09.2016	3 450 000	3 900 000	239 000	4 139 000	50

**50** Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

## Leiligheter til salgs i Eftasåsen øst grunnkrets nå

2  
leiligheter til  
salgs

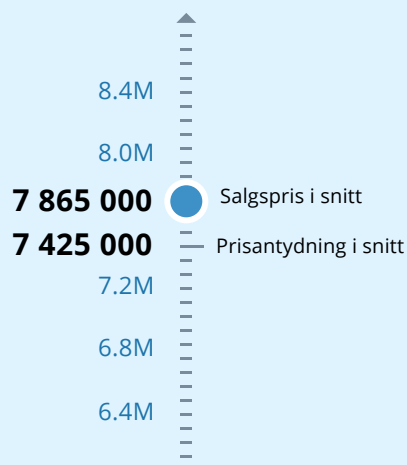


Annonsene har i  
snitt ligget ute i

2  
dager

## Leiligheter solgt i Eftasåsen øst grunnkrets siste 9 mnd

10  
leiligheter solgt



Solgt i snitt  
i løpet av

9  
dager

for 5.9% over prisantydning

Analyse m<sup>2</sup>-priser



Adresse

**Tyristubbveien 15, 0687 OSLO**

Dato for energimerking

**22.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-301072**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**80326092**

Gårdsnummer

**145**

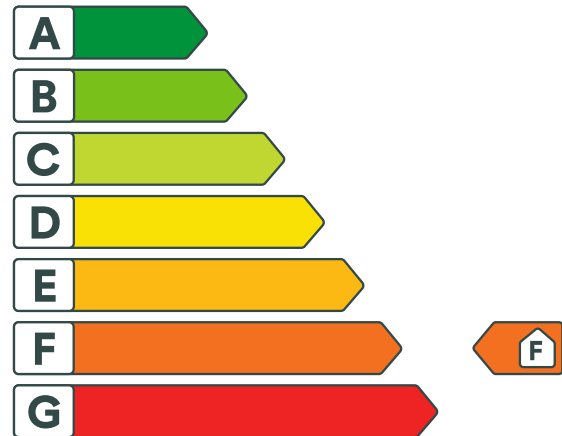
Bruksnummer

**46**

Seksjonsnummer

**—**

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

**1959**

Bygningstype

**Firemannsbolig**

Bruksareal

**89,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**89,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Betong**

Oppvarming

**Ved**

Ventilasjon

**Mekanisk avtrekk**


## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**326,18 kWh/m<sup>2</sup>**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**326,18 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**29 030 kWh**



Première Eiendomsmegling AS  
Privatmegleren Premiere v/Therese Kvalsund  
Østmarkveien 2, 0287 OSLO  
E-post: therese.kvalsund@privatmegleren.no

Deres ref.: 183250192 . Vår ref.: 0131-1-255

Dato: 11.05.2026

## Megleropplysninger

Boligselskap: EFTASÅSEN BORETTSLAG  
Organisasjonsnr: 950043466  
Andelseier: Lippestad, Catherine  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 255  
Adresse: Tyristubbveien 15, 0687 OSLO  
Andelsnummer: 151  
Gnr. 145  
Bnr. 46

Borettsinnskudd: Kr. 8 500,00 ,–

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 3824817-2.1.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Innkrevning eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifisering på felleskostnadene i disse månedene.

Parkering: Borettslaget har 72 parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Ved ønske om parkeringsplass, ta kontakt med styret. Parkeringsleie belastes etter gjeldende satser. Garasjelaget bestående av 83 garasjer ble oppløst og dets aktiva er overtatt av borettslaget i 2015. Den enkelte garasjeeier eier fortsatt bruksrett til sin garasje. Garasjeleie belastes etter gjeldende satser pr. 01.01.25 er det kr. 564,- pr. mnd.. Garasjeeierne kan selge eller leie ut bruksretten til sin garasje til andre andelseiere i borettslaget etter eget ønske. Borettslaget er i gang med å utarbeide et oppdatert underregnskap for garasjene. Ved salg/eierskifte må selger og megler informere styret og eierskifteavdelingen (eierskifte@obos.no) i OBOS hvorvidt garasjeplassen følger med til ny eier eller er solgt særskilt. Det påløper eierskiftegebyr iht. gjeldende satser.

Energiavregning: Det er ikke energiavregning i borettslaget.

Utbygging og utnyttelsesgrad: Det foreligger en godkjent, enhetlig plan fra 2003 over hvilke hus som kan utbygges. I henhold til generalforsamlingsvedtak 25.5.05 ilegges fremtidige utbyggere et gebyr til borettslaget på som skal dekke de kostnader borettslaget har hatt i forbindelse med denne planen. Utbyggere skal dessuten etter retningslinjer fastsatt på generalforsamling 24.5.07 med revisjon og vedtektsendring den 27.05.15 stille en økonomisk garanti (depositum), jmfør vedtekter § 5 punkt 10. Dersom kjelleren er utbygd, må det innhentes opplysninger om påbygget er byggemeldt og godkjent av Plan og Bygningsetaten. Styret har vedtatt å øke felleskostnadene, leietillegget for påbygg, uteparkering og garasje med 3,22% fra 01.01.2026.

## Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>Svenska Handelsbanken AB NUF</b>
Lånenr.:	83987211434
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,20%
Restsaldo	44 936 979,00
Innfrielsesdato:	01.03.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 053,65,-

#### Herav:

Felleskostnader	Pr. dags dato 5 053,65	Evt. fremtidig endring:
-----------------	---------------------------	-------------------------

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

#### Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 223,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 691,-
Annen formue:	72 975,-
Gjeld:	265 837,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

<b>Bank:</b>	<b>Svenska Handelsbanken AB NUF</b>
Lånenummer:	83987211434
Restsaldo:	263 715,27
Kapitalkostnader:	1 548,11
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 263 715,27,-, pr. dags dato.

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

##### Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

##### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christopher von Munthe Av Morgenstjerne pr. e-post: [christopher.morgenstjerne@obos.no](mailto:christopher.morgenstjerne@obos.no) eller telefon: 22 86 56 35.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no)

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Jon Elvenes, e-post: [eftasasen@styrommet.no](mailto:eftasasen@styrommet.no)

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne

personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

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

## 2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

### Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarar forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

### Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

### Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

### Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
------------	-------	-------------

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

## SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-postadresse: \_\_\_\_\_

Husstanden består av ant. personer: \_\_\_\_\_

Husdyr: \_\_\_\_\_ Kjøretøy: \_\_\_\_\_

Avtalt overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: \_\_\_\_\_

Oppdragsansvarlig e-post: \_\_\_\_\_

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Borettslagets stempel og underskrift



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 131

EFTASÅSEN BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i EFTASÅSEN BORETTSLAG

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

## Dato for årsmøtet:

3. juni 2025 kl. 19:00, Østmarksetra.

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll, to eiere som protokollvitne og tellekorps.
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Protokoll fra Generalforsamlinger i BRL er vanskelig tilgjengelig og burde legges under tema «Generalforsamling»
8. Justering av leiepris for parkeringsplass
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i EFTASÅSEN BORETTSLAG

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styret innstiller styrets leder, Jon Elvenes som møteleder.

**Forslag til vedtak**

Jon Elvenes er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse den elektroniske registreringen og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll, to eiere som protokollvitne og tellekorps.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styret innstiller Tormod Karlsrud som protokollfører. To protokollvitner og tellekorps velges blant de fremmøtte.

#### **Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Tormod Karlsrud . Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] valgt. Som Tellekorps ble NN og NN valgt.

---

Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

#### **Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

- 1. 0131 revisjonsberetningen.pdf
  - 2. s. 131 Årsregnskap 2024.pdf
  - 3. Garasjeregnskap 2024.pdf
- 

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret er justert i samsvar med årsmøtets tidligere vedtak om KPI justering av godtgjørelsen og er foreslått satt til kr 347 550.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 347 550.

---

Sak 7

### **Protokoll fra Generalforsamlinger i BRL er vanskelig tilgjengelig og burde legges under tema «Generalforsamling»**

**Forslag fremmet av:**

Uwe Gerhard Panthen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Protokoll fra generalforsamlinger burde være tilgjengelig for alle beboere når det er signert. Tidligere ble dette delt ut til postkassene. Men de siste årene har vi ikke fått delt ut protokollene.

Med litt oppfinnsomhet kan man på Vibbo søke etter «Protokoll» og få opp en liste med protokoller fra flere år tilbake. Disse er ikke tilgjengelig under tema «Generalforsamling».

#### **Styrets innstilling**

Styret støtter intensjonen i forslaget at protokollene blir lettere tilgjengelig. Samtlige innkallinger og protokoller tilbake til 2012 er publisert under "om borettslaget" på Vibbo og styret ser ikke behovet for å lagre disse på to forskjellige steder.

De som ikke er brukere av Vibbo vil få protokollen på papir i sin postkasse.

#### **Forslag til vedtak 1**

Styret legger tidligere og nye protokoller ut under tema «Generalforsamling» slik at disse er tilgjengelig for beboere med tilgang til Vibbo. Andre beboere som ikke har tilgang må kontakte styret for å få protokoll på papir.

#### **Forslag til vedtak 2**

Styret informerer om hvor protokollene er lagret og vil dele ut protokollen til de som ikke er på Vibbo

---

Sak 8

## Justering av leiepris for parkeringsplass

Forslag fremmet av:

Uwe Gerhard Panthen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Prisen for leie av parkeringsplass er per mai 2025 kr 130,- per måned.

Størrelsen på parkeringsplass varierer, men vil i gjennomsnitt være på ca. 3 m ganger 5 m, dvs. 15 kvm.

Til sammenligning ble det på GF i 2022 besluttet en grunnleiepris for garasjene.

Månedlig pris for garasjene ble oppgitt til kr 75,-, senest dokumentert på ekstraordinær generalforsamling 4. Februar 2025.

Beregning av areal som brukes av garasjene er beregnet som sum av areal for garasjene plus areal i tilknytning til garasjene (ref. GF 2022, 1394,4 + 729).

Areal for garasjer blir dermed på 2123,4 kvm. Delt på 83 garasjer blir arealet per garasje i gjennomsnitt på 25,6 kvm.

Bruker man samme beregningsmetoden for parkeringsplasser som for garasjer plus tilknyttet areal så blir regnestykket slik:

Gjennomsn. størrelse	Pris per måned	Pris per kvm/mnd
----------------------	----------------	------------------

Garasje		
---------	--	--

Gjennomsn. størrelse:	25,6 kvm	
-----------------------	----------	--

Pris per måned	kr 75,-	
----------------	---------	--

Pris per kvm/mnd:	2,93 kr	
-------------------	---------	--

Parkeringsplass		
-----------------	--	--

Gjennomsn. størrelse:	15 kvm	
-----------------------	--------	--

Pris per måned:	130,-	
-----------------	-------	--

Pris per kvm/mnd:	8,67 kr	
-------------------	---------	--

Prisen for leie av parkeringsplass er altså knapp 3 ganger dyrere enn for garasje.

### Styrets innstilling

I forbindelse med at Borettslaget overtok ansvaret for garasjene ved generalforsamlingen i 27.4.2014.

*"Styret gis mandat til å gjennomføre følgende: Garasjelaget oppløses, og dets aktiva overtas av borettslaget.*

*Den enkelte garasjeeier eier fortsatt bruksrett til sin garasje, og betaler fellesutgifter til borettslaget.*

*Vedlikeholdsansvaret overtas av borettslaget, og kostnader og leieinntekter for garasjer føres i et separat*

*regnskap. Drift og vedlikehold av garasjene vil dermed kun belastes garasjeeierne og skal være selvbærende.*

*Garasjeeierne kan selge bruksretten til sin garasje etter eget ønske. Borettslagets styre vurderer om det skal opprettes et eget verv for å ivareta oppfølging av garasjene.*

*Vedtak: Godkjent med over 2/3 flertall"*

I dette vedtaket fremkommer det at garasjen eies av beboer. Samtlige kostnader knyttet til garasjene dekkes også av garasje eier.

Når det gjelder leie av parkeringsplass, så er dette en kommersiell utleieavtale av fellesskapets eiendom. Det er et tilbud til borettslagets beboere. Til orientering så tar Oppsal P-hus i Vetlandsveien parkerings avtaler med fri flyt til 875 kr/måned.

Forslaget innebærer en redusert inntekt for borettslaget på kr 77 520 pr år (85\*12\*76).

Styret er av den oppfatningen at garasjeleie og parkeringsleie ikke kan eller skal sammenlignes.

**Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.**

#### **Forslag til vedtak**

Generalforsamling beslutter å sette prisen på parkeringsplass ned til et beløp tilsvarende kostnader for garasjer. Prisen settes til kr 45,- per måned med virkning fra dato for vedtak i Generalforsamling.

Forslag til pris er beregnet som produkt av antall kvm (15 kvm) ganger kvm pris på kr 3,-.

---

Sak 9

### **Valg av tillitsvalgte**

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jon Elvenes

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Pål Andre Reiss  
Pål stiller for et år.
- Tormod Karlsrud

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Heidi Kopperud Hald

---

Sak 10

### **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

## Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Jon Elvenes

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Tormod Karlsrud
- 

Sak 11

## Valgkomité

### Roller og kandidater

**Valg av 3 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Jan Tore Vatnar
  - Linda Luna
  - Uwe Panthen
-

# Styrets årsrapport

## Styrets arbeid

Det er avholdt 16 styremøter i løpet av 2024 og det ble behandlet til sammen 126 saker. Det har vært avholdt flere befaringer som følge av uforutsette hendelser.

Styret har fortsatt prioritert informasjon til beboere i sitt arbeid, noe antallet behandlede styresaker gjenspeiler. Henvendelser via Vibbo og e-post besvares løpende. Styret har også fokusert på åpenhet og transparens i sitt arbeid.

## Rehabiliteringsprosjekt

Det er utarbeidet en mangel liste som vil bli fulgt opp i forbindelse med 1. års befarings i 2024. Reklamasjonsarbeidet etter malearbeidene er ikke ferdigstilt etter 1. års befarings, noe som vil bli utført i 2025 når været tillater dette.

## Garasjer og felles ladeplasser for elektriske kjøretøy

Generalforsamlingen vedtok at det skal bygges 4 plasser til bruk for beboere. Utbyggingen av disse plassene er avhengig av utfallet av garasjeprosjektet. Arbeidet med garasjeprosjektet har vært tidkrevende, og har hatt god fremdrift. Styrets innstilling ble fremmet på ekstraordinær generalforsamling i 2025.

## Snørydding

Vi har hatt en snørik start på året i 2024. Det har vært krevende for leverandøren å holde våre arealer ryddet. Styret oppfatter at de fleste beboerne nå er tilfredse med snøryddingen, selv om enkeltes forventninger ikke imøtekommes til enhver tid.

Borettslagets snøfreser ble også flittig brukt i perioder med mye snøfall.

## Brannvern

Tilsyn ble utført i januar som i tidligere år. Det er ikke avdekket noen kritiske mangler under kontrollen.

## Jul

Tradisjonen tro, ble det i år gjennomført tenning av julegran 1. søndag i advent. Det kom svært mange beboere og nissen kom i tillegg på besøk og delte ut noen overraskelser til barna.

## Reklamasjonssak Vann og avløp

Borettslaget har hatt bistand fra OBOS advokater i en regress sak mot Oslo Kommune og Isachsen Anlegg AS som gjaldt en skade på borettslagets private stikkledning. Etter å ha innhentet juridisk støtte, ble vårt krav om full refusjon av kostnadene med unntak av advokatbistanden imøtekommet.

Styret er tilfredse med resultatet.

## Hendelser etter balansedagen

I ekstraordinær generalforsamling den 4.2.25 ble rehabilitering av garasjer vedtatt forutsatt at 60 andelshavere egen finansierer rehabiliteringen. Dette minsteantallet er oppnådd og prosjektet går videre.



Til generalforsamlingen i Eftasåsen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eftasåsen 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 3. april 2025

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

## 131 EFTAÅSEN BORETTSLAG

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

#### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2 024	Regnskap 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>8 726 637</b>	<b>15 432 998</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 022 702	-5 777 136
Tilbakeføring av avskrivning		8 554	8 554
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-42 774
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-692 119	-889 659
Innsk. øremerk. bankkto		-9 558	-5 346
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>2 329 579</b>	<b>-6 706 361</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>11 056 216</b>	<b>8 726 637</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		11 492 479	9 063 946
Kortsiktig gjeld		-436 264	-337 309
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>11 056 216</b>	<b>8 726 637</b>

**EFTASÅSEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 043 466, KUNDENR. 131**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	10 550 509	9 934 356	10 895 700	10 978 000
Innbetalinger av fakturering		36 069	0	0	0
Garasjer	10	560 052	537 900	580 000	580 000
Andre inntekter	3	217 223	50	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>11 363 853</b>	<b>10 472 306</b>	<b>11 475 700</b>	<b>11 558 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-46 671	-44 415	-46 700	-49 000
Styrehonorar	5	-331 000	-315 000	-331 000	-347 550
Avskrivninger	15	-8 554	-8 554	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 125	-12 125	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-186 965	-177 555	-188 000	-197 000
Konsulenthonorar	7	-24 168	-52 280	-50 000	-50 000
Kontingenter		-32 800	-32 800	-33 000	-33 000
Drift og vedlikehold	8	-323 698	-9 418 125	-2 330 000	-2 330 000
Forsikringer		-644 771	-562 394	-620 000	-750 000
Kommunale avgifter	9	-2 485 314	-2 218 583	-2 320 000	-2 640 000
Garasjer	10	-19 474	-19 220	-300 000	-50 000
Energi/fyring		-170 998	-147 366	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 302 481	-1 156 776	-1 300 000	-1 360 000
Andre driftskostnader	11	-442 820	-232 077	-374 000	-404 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 031 839</b>	<b>-14 397 271</b>	<b>-8 055 700</b>	<b>-8 374 550</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>5 332 014</b>	<b>-3 924 965</b>	<b>3 420 000</b>	<b>3 183 450</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	325 149	328 120	130 000	130 000
Finanskostnader	13	-2 634 461	-2 180 291	-2 753 000	-2 513 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 309 312</b>	<b>-1 852 171</b>	<b>-2 623 000</b>	<b>-2 383 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 022 702</b>	<b>-5 777 136</b>	<b>797 000</b>	<b>800 450</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-5 777 136		
Reduksjon udekket tap		3 022 702	0		

**EFTASÅSEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 043 466, KUNDENR. 131**

<b>BALANSE</b>			
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	9 696 690	9 696 690
Tomt		2 678 619	2 678 619
Andre varige driftsmidler	15	25 666	34 220
Aksjer og andeler	16	100	100
Miljøbankkonto, øremerket		296 886	252 380
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>12 697 961</b>	<b>12 662 009</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		45 099	35 882
Driftskonto OBOS-banken		2 572 541	517 947
Sparekonto OBOS-banken		5 093 658	5 700 327
Sparekonto OBOS-banken II		3 781 182	2 809 790
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>11 492 479</b>	<b>9 063 946</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 190 441</b>	<b>21 725 955</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 164 * 100		16 400	16 400
Udekket tap	17	-24 022 855	-27 045 557
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-24 006 455</b>	<b>-27 029 157</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	45 977 530	46 669 649
Borettsinnskudd	19	1 502 000	1 502 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	281 102	246 154
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>47 760 632</b>	<b>48 417 803</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		102 046	65 483
Påløpte renter		222 241	218 255
Påløpte avdrag		55 407	53 571
Annen kortsiktig gjeld	21	56 570	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>436 264</b>	<b>337 309</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 190 441</b>	<b>21 725 955</b>
Pantstillelse	22	52 502 000	52 502 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2025

Styret i Eftasåsen Borettslag

Jon Elvenes

Thomas Brøderud

Ingrid Enoksen

Tormod Karlsrud

Pål André Reis

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	9 534 384
Leietillegg for påbygg	745 734
Eiendomsskatt	150 372
Parkeringsleie	118 098
Nedbetaling	2 586
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 551 174</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Uteparkering	-665
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 550 509</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Gasrasje	1 692
Reklamasjon; Isaksen Anlegg	214 371
Utleie	1 160
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>217 223</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-46 671
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-46 671</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 331 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 088, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 125.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand -15 438

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -8 730

---

**SUM KONSULENTHONORAR -24 168**

---

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -68 824

Drift/vedlikehold VVS -133 781

Drift/vedlikehold elektro -18 833

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -6 193

Drift/vedlikehold brannsikring -84 900

Egenandel forsikring -10 000

Kostnader dugnader -1 168

---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -323 698**

---

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -150 464

Vann- og avløpsavgift -1 591 196

Feieavgift -38 624

Renovasjonsavgift -705 030

---

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -2 485 314**

---

**NOTE: 10****GARASJER****INNTEKTER GARASJER**

Leieinntekter 560 052

---

**SUM INNTEKTER GARASJER 560 052**

---

**KOSTNADER GARASJER**

Forsikring -19 474

---

**SUM KOSTNADER GARASJER -19 474**

---

---

**SUM GARASJER 540 578**

---

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-89 910
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-46 631
Driftsmateriell	-3 227
Renhold ved firmaer	-2 797
Snørydding	-275 625
Andre fremmede tjenester	-4 201
Trykksaker	-5 938
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 088
Andre kontorkostnader	-327
Kontingenter	-600
Bank- og kortgebyr	-2 938
Velferdskostnader	-5 538
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-442 820</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 378
Renter av sparekonto i OBOS-banken	317 771
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>325 149</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 634 255
Renter på leverandørgjeld	-206
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 634 461</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1959	7 685 900
Oppskrevet 1972	2 010 790
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>9 696 690</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.145/bnr.46 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser nr. 1	
Tilgang 2023	42 774
Avskrevet tidligere	-8 554
Avskrevet i år	-8 554
	25 666
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>25 666</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-8 554</b>
--------------------------------	---------------

**NOTE: 16****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Oppsal Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter dvs. kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 1. Pålydende: 100. Balanseført verdi: 100.

**NOTE: 17****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022

-48 525 000

Nedbetalt tidligere

1 855 351

Nedbetalt i år

692 119

-45 977 530

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-45 977 530**

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1959

-1 502 000

**SUM BORETTSINNSKUDD**

**-1 502 000**

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-281 102

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

**-281 102**

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Depositum

-56 500

Purregebyr

-70

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-56 570**

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 502 000
Pantelån	45 977 530
Påløpte avdrag	55 407
<b>TOTALT</b>	<b>47 534 937</b>
<hr/>	
Bygninger	9 696 690
Tomt	2 678 619
<b>TOTALT</b>	<b>12 375 309</b>

## Note 10 Garasjer

### Beregning av grunnleie:

#### Beregning Grunnleie

	Akt. 2023	Akt. 2024	
Kostnader (felles)			
Personalkostnader	44 415	46 671	
Styrehonorar	315 000	331 000	
Revisjonshonorar	12 125	12 125	
Forretningsfører honorar	177 555	186 965	
Drift & Vedlikehold	307 426	6 193	Utvendige anlegg
Forsikringer			
Andre driftsutgifter	72 008	275 625	Snørødding
Sum Kostnader	<u>928 529</u>	<u>858 579</u>	
Andel felleskostnad	40 121	37 099	
Festeavgift	<u>31 471</u>	<u>32 163</u>	
Beregnet Grunnleie	<u>71 592</u>	<u>69 261</u>	
Maksimal festeavgift pr da	14 820,84	15 146,70	Maks 9 000 pr dekar (2002 verdi - til regnskapsårets slutt gjennomsnitt for året)
Grunnleie pr garasje	862,55	834,47	

#### Garasjeregnskap iht GF vedtak

	2023	2024
Leieinntekter	537 900	568 512
Korrigert leieinntekt	9 900	
<b>Inntekter</b>	<u>547 800</u>	<u>568 512</u>
<b>Kostnader</b>		
Grunnleie	-71 592	-69 261
Forsikring	-16 774	-19 474
Strøm	-2 446	0
Strøm	2 446	0
Diverse		0
Sum Kostnader	<u>-88 366</u>	<u>-88 735</u>
Inntektsførte renter sparekonto II	0	103 919
Korreksjon renter sparekonto II	0	0
Årets resultat garasjer jfr GF vedtak	459 434	583 696
Utgående Balanse	<u>3 214 781</u>	<u>3 798 477</u>

#### Sparekonto II

	2023	2024
Bank	2 809 790	3 781 182
Beregnet resultat jfr GF vedtak inkl finans	459 434	583 696
Akkumulert	<u>3 214 781</u>	<u>3 798 477</u>
Overføring til sparekonto II	404 991	17 295

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.06.25

Selskapsnummer: 131 Selskapsnavn: EFTASÅSEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for EFTASÅSEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950043466

Møtet ble avholdt 3. juni kl. 19:00, Østmarksetra.

Antall stemmeberettigede som deltok: 41

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Styrets innstilling

Styret innstiller styrets leder, Jon Elvenes som møteleder.

#### Forslag til vedtak:

Jon Elvenes er valgt.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

#### Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse den elektroniske registreringen og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

## 3. Valg av en til å føre protokoll, to eiere som protokollvitne og tellekorps.

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

### Styrets innstilling

Styret innstiller Tormod Karlsrud som protokollfører. To protokollvitner og tellekorps velges blant de fremmøtte.

#### Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Tormod Karlsrud . Som protokollvitner ble Invild Høgh og Hege Josefine Bøhler valgt. Som Tellekorps ble Ingrid Enoksen og Pål Andre Reis valgt.

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Forslag til vedtak:**

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret er justert i samsvar med årsmøtets tidligere vedtak om KPI justering av godtgjørelsen og er foreslås satt til kr 347 550.

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til kr 347 550.

✓ Vedtatt.

## 7. Protokoll fra Generalforsamlinger i BRL er vanskelig tilgjengelig og burde legges under tema «Generalforsamling»

Fremmet av: Uwe Gerhard Panthen

Protokoll fra generalforsamlinger burde være tilgjengelig for alle beboere når det er signert. Tidligere ble dette delt ut til postkassene. Men de siste årene har vi ikke fått delt ut protokollene.

Med litt oppfinnsomhet kan man på Vibbo søke etter «Protokoll» og få opp en liste med protokoller fra flere år tilbake. Disse er ikke tilgjengelig under tema «Generalforsamling».

### Styrets innstilling

Styret støtter intensjonen i forslaget at protokollene blir lettere tilgjengelig. Samtlige innkallinger og protokoller tilbake til 2012 er publisert under "om borettslaget" på Vibbo og styret ser ikke behovet for å lagre disse på to forskjellige steder.

De som ikke er brukere av Vibbo vil få protokollen på papir i sin postkasse.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**

Styret legger tidligere og nye protokoller ut under tema «Generalforsamling» slik at disse er tilgjengelig for beboere med tilgang til Vibbo. Andre beboere som ikke har tilgang må kontakte styret for å få protokoll på papir.

✗ Ikke vedtatt.

**Forslag til vedtak 2:**

Styret informerer om hvor protokollene er lagret og vil dele ut protokollen til de som ikke er på Vibbo

✓ Forslaget ble vedtatt

## 8. Justering av leiepris for parkeringsplass

Fremmet av: Uwe Gerhard Panthen

Prisen for leie av parkeringsplass er per mai 2025 kr 130,- per måned.

Størrelsen på parkeringsplass varierer, men vil i gjennomsnitt være på ca. 3 m ganger 5 m, dvs. 15 kvm.

Til sammenligning ble det på GF i 2022 besluttet en grunnleiepris for garasjene.

Månedlig pris for garasjene ble oppgitt til kr 75,-, senest dokumentert på ekstraordinær generalforsamling 4. Februar 2025.

Beregning av areal som brukes av garasjene er beregnet som sum av areal for garasjene plus areal i tilknytning til garasjene (ref. GF 2022, 1394,4 + 729).

Areal for garasjer blir dermed på 2123,4 kvm. Delt på 83 garasjer blir arealet per garasje i gjennomsnitt på 25,6 kvm.

Bruker man samme beregningsmetoden for parkeringsplasser som for garasjer plus tilknyttet areal så blir regnestykket slik:

Gjennomsn. størrelse Pris per måned Pris per kvm/mnd

Garasje plass

Gjennomsn. størrelse: 25,6 kvm

Pris per måned kr 75,-

Pris per kvm/mnd: 2,93 kr

Parkeringsplass

Gjennomsn. størrelse: 15 kvm

Pris per måned: 130,-

Pris per kvm/mnd: 8,67 kr

Prisen for leie av parkeringsplass er altså knapp 3 ganger dyrere enn for garasje.

### Styrets innstilling

I forbindelse med at Borettslaget overtok ansvaret for garasjene ved generalforsamlingen i 27.4.2014.

*"Styret gis mandat til å gjennomføre følgende: Garasjelaget oppløses, og dets aktiva overtas av borettslaget.*

*Den enkelte garasjeeier eier fortsatt bruksrett til sin garasje, og betaler fellesutgifter til borettslaget.*

*Vedlikeholdsansvaret overtas av borettslaget, og kostnader og leieinntekter for garasjer føres i et separat*

*regnskap. Drift og vedlikehold av garasjene vil dermed kun belastes garasjeeierne og skal være selv bærende.*

*Garasjeeierne kan selge bruksretten til sin garasje etter eget ønske. Borettslagets styre vurderer om det skal*

*opprettas et eget verv for å ivareta oppfølging av garasjene.*

*Vedtatt: Godkjent med over 2/3 flertall"*

I dette vedtaket fremkommer det at garasjen eies av beboer. Samtlige kostnader knyttet til garasjene dekkes også av garasje eier.

Når det gjelder leie av parkeringsplass, så er dette en kommersiell utleieavtale av fellesskapets eiendom. Det er et tilbud til borettslagets beboere. Til orientering så tar Oppsal P-hus i Vetlandsveien parkerings avtaler med fri flyt til 875 kr/måned.

Forslaget innebærer en redusert inntekt for borettslaget på kr 77 520 pr år (85\*12\*76).

Styret er av den oppfatningen at garasjeleie og parkeringsleie ikke kan eller skal sammenlignes.

Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

## 9. Valg av tillitsvalgte

### Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Jon Elvenes

Følgende stilte til valg:

Jon Elvenes

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Tormod Karlsrud

Pål Andre Reiss

Følgende stilte til valg:

Tormod Karlsrud

Pål Andre Reiss

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Heidi Kopperud Hald

Følgende stilte til valg:

Heidi Kopperud Hald

## 10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Jon Elvenes

Følgende stilte til valg:

Jon Elvenes

**Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Tormod Karlsrud

Følgende stilte til valg:

Tormod Karlsrud

**11. Valgkomité**

**Valgkomité (1 år)**

Følgende ble valgt:

Linda Luna

Uwe Panthen

Jan Tore Vatnar

Følgende stilte til valg:

Linda Luna

Uwe Panthen

Jan Tore Vatnar

## **HUSORDENSREGLER FOR EFTASÅSEN BORETTSLAG**

(Vedtatt på ordinær Generalforsamling 25. mai 2005.)

### **Bakgrunn**

Eftasåsen borettslag består av 10 vertikaldelte rekkehus og 31 horisontaldelte 4-mannsboliger. I tillegg til at det er to vidt forskjellige boligtyper, er også plasseringen i terrenget forskjellig. 4-mannsboligene deler inngangsparti og trappoppgang og beboerne i denne boformen har større behov for å skape forståelse og sette felles forventninger. Derfor bør hvert hus i størst mulig grad fungere som et lokalt demokrati, der beboerne i felleskap blir enige om hvilke forpliktelser og regler som skal gjelde for huset.

Der hvert enkelt hus ikke kommer til enighet, kan styret, etter skriftlig oppfordring, opptre som megler mellom partene.

### **Grunnregel**

Eftasåsen borettslag sine husordensregler skal fungere som en basis sammen med hvert hus sine lokale regler. De fleste av punktene under er bevisst formulert slik at det vil være opptil hvert enkelt hus "å legge lista".

I henhold til husleiekontraktens paragraf 15, erkjenner Leieren å ha mottatt og godkjent 1 eksemplar av borettslagets vedtekter, og 1 eksemplar av ordensregler for eiendommen. Disse Husordensreglene samsvarer p.t med de ovennevnte dokumentene.

Dette setter krav til at hvert hus gjennomfører årlige husmøter og minst når nye beboere flytter inn. På denne måten kan man i felleskap gi uttrykk for forventningene beboerne har til hverandre og derigjennom lage grobunn til godt naboskap. De viktigste reglene skrives ned og deles ut i huset, eller henges opp i fellesarealet.

Hensikten med ordensregler er å sikre beboerne godt naboskap. Hver enkelt må bruke leiligheten, fellesrom, hageparsell og fellesområde på en slik måte at det ikke med rimelighet kan sies at bruken sjenerer andre.

### **Husorden**

1. Beboerne i 4-mannsboligene skal bli enig om bruk av felles trappeoppgang, herunder plassering av barnevogner og sportsutstyr rundt og ved inngangspartiet. Lufting til trappeoppgang eller risting av tøy i oppgangen er ikke tillatt. Husenes og boligenes rømningsveier skal aldri være blokkert.
2. Dør til felles oppgang bør låses senest kl 22.00. Dør til kjellergang skal være låst. Bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt mellom kl 22.00 og 07.00 om ikke annet er bestemt av husets beboere. Vis hensyn ved bruk av musikkanlegg. Det bør være ro i huset etter kl 23.00. Utelys skal være påsatt etter mørkets frembrudd. Det er vanlig høflighet å informere de nærmeste naboene om planlagte selskaper.

3. Vask og renhold av fellesrom og ganger fordeles på husets beboere, og foretas så ofte det er behov for det. Husets beboere setter selv opp turnusliste for vask av trappeoppgang. Skifting av elektriske pærer påhviler beboerne i hvert hus i fellesskap. Slukk lyset i kjellerrom etter bruk. Felleslyset betales etter måler og dekkes av husleia.
4. Husets beboere forutsettes å bli enige om fordeling av bruk av vaske- og tørkerom. Disse rom skal reingjøres etter bruk, slik at de er i god orden til nestemann. Der det er mulig bør tørking skje i forbindelse med oppvarming. anbefaler bruk av oljeovner på hjul, plassert på god avstand fra tøyet. Vifteovner (med glødetråder) er ikke tillatt benyttet i tørkerom. Tørketromler må ikke monteres eller benyttes på en slik måte at de forårsaker fuktighet i rommet.
5. Snø på balkonger skal fjernes straks etter snøfall. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannledninger ikke fryser.

### **Utendørs fellesanlegg**

6. Kjøretøyer ol må ikke parkeres utenom de godkjente parkeringsplasser. Det er utarbeidet egne vedtekter for leie av parkeringsplasser.
7. Plener og beplantning må vernes. Hver enkelt borettsøver må sørge for, til en hver tid å holde det areal som tilligger det hus hvor vedkommende bor i, i en slik stand at det ikke virker skjemmende for stedet eller naboene.  
**Andelshaveren** må også sørge for at området langs veien stelles og hekk klippes. Beboerne i de enkelte hus må finne frem til en praktisk fordeling av vedlikeholdsarbeid som plenklipping, vanning, rydding og renhold av stikkveiene. Styret kan i ekstreme tilfeller pålegge beboere å få utført vedlikeholdsarbeide for beboernes regning. Felling av trær kan ikke foretas uten godkjenning. Søknad sendes styret.
8. Tørkeplassen skal benyttes slik at det ikke sjenerer nærmeste beboer. Fordeling av plass og tider skjer ved avtale mellom de beboere som sogner til den enkelte tørkeplass. Tørkeplassen skal ikke benyttes på helligdager til neste virkedags morgen.

### **Annet**

9. Generalforsamlingen tillater dyrehold på følgende vilkår. Søknad må på forhånd være godkjent av husets øvrige beboere. Eier må påse at dyret ikke er til sjenanse for øvrige beboere i borettslaget. Ved berettiget klage kan styret kreve dyret fjernet uten å oppgi kilden til klagen.
10. Forandringsarbeider i leiligheten, nye tilbygg eller endringer av husenes eksteriør - herunder utvendig maling - kan ikke foretas uten godkjennelse av Styret. Det samme gjelder oppsetting av utvendige antenner.
11. Beboere skal hvert år melde inn tilstandsrapport om husets eksteriør og fellesareal på skjema som sendes ut av styret.

Vedlikehold av husets fellesareal, herunder oppganger og vaske/tørkerom skal utføres av husets beboere i felleskap. Utgifter knyttet til materiell dekkes av borettslaget.

## HMS (Helse, miljø og sikkerhet)

### 12. Brannslukkingsutstyr

- Alle leiligheter skal ha et manuelt slukkingsutstyr (apparat eller slange)
- Alle leiligheter skal ha minst en røykvarsler, montert på en slik måte at man kan høre den gjennom en lukket soveromsdør.

### 13. Rømningsveier

- Rømningsveiene skal til enhver tid være ryddige og fri for hindringer. De skal være tydelig merket og godt opplyst.
- Hver boenhet skal ha tilgang på to avhengige rømningsveier.
- Rømning ut av vindu ved hjelp av brannvesenets stigebil eller skyvestiger gjelder som rømningsvei.
- Dørene i rømningsveien skal slå ut rømningsveien og kunne åpnes fra innsiden uten bruk av nøkkel.

### 14. Branninstruks

- Instruksen henges opp på synlig sted på fellesområdene, i tillegg deles de ut til alle beboerne.

## Oppbevaring av brannfarlig vare

Klasse	Type	Liter pr. boenhet	I garasje, lagerskur, skur eller båthus
Klasse A	Væsker med flammepunkt høyst 23°C; som bensin, aceton, rødsprit (96%), lynol, propan og butan.	55 liter brannfarlig gass (ikke i kjeller eller på loft). 5 liter brannfarlig væske (ikke på loftet).	55 liter brannfarlig gass (ikke i kjeller eller på loft). 100 liter brannfarlig væske (ikke på loftet).
Klasse B	Væsker med flammepunkt over 23°C og under 55°C; som parafin, white-spirit, terpentin, rødsprit (60%).	50 liter brannfarlig væske.	500 liter brannfarlig væske.
Klasse C	Motorbrensel og fyringsolje med flammepunkt over 55°C, som diesel.	200 liter brannfarlig væske.	500 liter brannfarlig væske.

## Endringer av disse husordensreglene

15. Endringer og tilføyelser til disse ordensregler skal av styret forelegges generalforsamlingen til godkjenning.

Skriftlige meldinger fra styret eller OBOS til beboerne, hørende under husordensreglene gjelder som husordens bestemmelser. Meldingene skal behandles på neste generalforsamling.



# Vedtekter

For Eftasåsen Borettslag org nr 950043466 vedtatt på ordinær generalforsamling den 30. mai 2006. Tillegg (punkt 5-1 (9) vedtatt på ordinær generalforsamling 24. mai 2011. og ordinær generalforsamling 28.mai 2013 (punkt 3-2 (2). Endret i ordinær generalforsamling 27. mai 2014 (punkt 4-1 (1-10). Endret i ordinær generalforsamling 27. mai 2015 (§ 5 punkt 10). Endret i ordinær generalforsamling 10.05.17 (§ 4-1 (11) og § 5-1). Endret i ordinær generalforsamling 03. juni 2022 (§9-4). Endret i ekstraordinær generalforsamling 4. februar 2025 (§ 8-1 punkt 1).

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre (kr.100,-)

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

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

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

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

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

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i

boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

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

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

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller

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

### **3-3 Behandlingsregler og frister**

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

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

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

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

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

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

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

## **4. Borett og overlating av bruk**

### **4-1 Borett og parkering**

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

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

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

(4) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplasser på borettslagets fellesareal. Det fremgår av en liste vedlagt vedtektene hvilke andeler som til enhver tid har bruksrett til de ulike plassene (vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(5) Bruksrett til garasjeplassene kan overdras sammen med borettslagsandelen de er knyttet til eller alene. Bruksrett kan kun overdras til andelseiere i borettslaget, og ingen andel kan erverve bruksrett til mer enn en garasjeplass. Styret i borettslaget skal informeres ved overdragelse av bruksrett. Styret skal informere alle andelseiere om bruksrett til garasjer som er til salgs, dersom eieren ønsker det.

- (6) Andelseiere med bruksrett til garasjer kan leie ut Garasjeplassene, men kun til beboere i borettslaget.
- (7) Styret fastsetter nivået på felleskostnadene for garasjeplassene, slik at inntekter og utgifter for garasjene er selvbærende.
- (8) Borettslaget er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjene.
- (9) Inntekter og utgifter forbundet med garasjene settes opp som et underregnskap, som fremgår som en egen note i borettslagets regnskap.
- (10) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
- (11) Oppsigelse av parkering/garasje må varsles styret skriftlig minimum 1 måned før og innen den 1. i måneden før kravet kan overføres på ny leietaker.

#### **4-2 Overlating av bruk**

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

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

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenn, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold av utvendige installasjoner som er oppført av andelseier eller tidligere andelseier. Utvendige installasjoner kan for eksempel være varmepumper, plattinger, trapper fra balkongen, markiser o.a. Andelseier er også ansvarlig for å demontere og evt. remontere disse installasjoner dersom borettslaget foretar arbeider som krever dette.

Andel 25, 26, 27 og 28 har innvendig vedlikeholdsansvar av innlemmet kjellerareal.

Andel 15 har vedlikeholdsansvar for innlemmet gjestetoalett i kjelleren.

Andel 148 har vedlikeholdsansvar for innlemmet areal av trapperepot i 2. etasje.

(10) 1. INNLEDNING:

Årsaken til dette er at det er borettslaget som formelt er byggherre og er den som har fått byggetillatelse og som derved formelt pådrar seg ansvar. I og med at tegningene for borettslaget er forhåndsgodkjent av kommunen gis imidlertid den enkelte fullmakt av fellesskapet til å sende søknad til kommunen for påbygging av sin leilighet. Deretter innhenter den enkelte påbygger den godkjennelse som er nødvendig for realisering av sine planer, forutsatt at borettslaget og

kommunens retningslinjer følges.

Det forutsettes at andelseier som bygger på vil vise hensyn i byggeperioden slik at arbeidene er til minst mulig sjenanse for øvrige andelseiere. Vedkommende skal varsle sine naboer om at påbygging vil finne sted og at dette kan medføre problemer i forbindelse med kvaliteten på kabel-tv, radio, telefon o.a. da ledningsstrekke kan måtte flyttes midlertidig eller permanent på byggestedet. Vedkommende skal følge opp eventuelle problemer umiddelbart slik at naboenes belastning blir minst mulig. Støyende arbeider må ikke finne sted før kl 07.00 og etter kl 21.00 på hverdager, og ikke i helgene.

Det er ikke tillatt å henlegge/lagre utgravd masse, materialer eller lignende på fellesområder eller utenfor hos nabo uten avtale med denne. Stikkveien inn til boligene skal alltid være fri for ferdsel. Opprydding skal skje fortløpende, så påbyggingen er til minst mulig sjenanse for naboene. Dette innebærer også at bl.a. restmaterialer, søppel osv. fortløpende kjøres bort, at tilkjøring av jord, tilsåing m.v. skjer så snart det er forsvarlig/naturlig m.v.

Når anleggsmaskiner benyttes, må den største forsiktighet utvises, Husk: det er mange små barn i laget. Såvel ansvarshavende som andelseier som bygger på må sikre byggeplassen forsvarlig, i overensstemmende med de krav lovgivning og offentlige myndigheter stiller, slik at ulykker ikke finner sted.

Påbyggingen bekostes i sin helhet av den enkelte andelseier som bygger på, men eiendomsretten til påbygget tilfaller borettslaget. Det er ikke sikkert at verdien av andelen øker proposjonalt med påbyggingens kostnader. Borettslaget har intet ansvar for slikt tap som den enkelte måtte bli påført.

## 2. FØLGENDE MÅ VÆRE I ORDEN FØR BYGGING KAN TA TIL:

Andelseier som vil bygge på, kontakter styret og ber om tegninger for påbygg og får så avklart skriftlig om leiligheten kan bygges ut. Kopi av oversiktskart med nedkopierte tegninger på utbyggingsalternativer utleveres, dersom påbygging er mulig. Han må deretter skriftlig overfor styret redegjøre for hvilket mulig utbyggingsalternativ som ønskes realisert.

Andelseier må deretter skaffe seg en ansvarshavende som er godkjent av bygningsmyndigheten og må selv engasjere entreprenør/byggmester. Bygningsmyndighetens skriftlige godkjennelse av ham skal medfølge dokumentasjonen til styret. Den skal sammen med styrets bekreftelse på at det valgte påbyggalternativ ligger innenfor det forhåndsgodkjente, følge med saken til kommunen. Andelseier kan selv stå som ansvarshavende dersom denne er kvalifisert og godkjent av bygningsmyndigheten. Egeninnsats på byggeplassen er tillatt, men bare under reelt overoppsyn av den ansvarshavende.

Styret kan nekte å godkjenne at en ansvarshavende/underentreprenør(-er) benyttes, hvis styret tidligere har hatt dårlig erfaring med vedkommendes utførelse av arbeide i laget.

Ansvarshavende og underentreprenør(-er) skal skriftlig forplikte seg til at han/de vil følge bygge- og konstruksjonstegningene. Ved behov for endringer skal søknad sendes styret, og styret skal holdes informert om all kontakt med bygningsmyndighetene.

Ansvarshavende og eventuelle underentreprenører må også ivareta HMS-reglene, og dokumentere skriftlig overfor styret at pålagte meldinger o.a i saken er sendt offentlig myndighet. Andelseier må få skriftlig dokumentert at denne/disse har de nødvendige garantier/ forsikringer for en periode av 6 måneder fra byggestart mot feil eller skade som han gjør seg skyldig i overfor personer og annens eiendom/ting. I tillegg må andelseier for egen og fellesskapets del skaffe seg skriftlig sikkerhet for rettidig ferdigstilling av arbeidene.

Dersom den ansvarshavende av noen grunn ikke kan fullføre arbeidet, må andelseier sørge for at arbeidet fullføres av ny ansvarshavende godkjent av bygningsmyndighetene og styret, og dekke alle utgifter ved dette.

Andelseier som vil bygge på er selv ansvarlig for at arbeidene tilpasses grunnforholdene (kabler, kummer, øvrige grunnforhold). Det påhviler ansvarshavende å varsle respektive etater for påvisning av kabler, rør osv. før graving. Hvis anlegg i et konkret tilfelle er til hinder for påbygging, må andelseier selv bekoste flytting m.v. av disse.

Det påløper et påbyggingsgebyr på p.t. Kr 16.120,- (fra 01.01.15) som skal være betalt. Likeså kommunale gebyrer/avgifter. Kvitteringer skal vedligge til styret. Beløpet vil bli indeksregulert.

Andelseier skal stille en økonomisk garanti (depositum) på p.t. 1.543,- (fra 01.01.15) per kvadratmeter. Antall kvadratmeter tilsvarer det areal som er omsøkt til bygningsmyndighetene, dog regnes sepositum minst for 20 kvadratmeter. Dette depositum er en sikkerhet for at alle arbeider i relasjon til borettslaget i byggesaken blir utført. Satsen vil bli indeksregulert.

Andelseieres forslag til total byggeperiode skal innsendes til styret med angivelse av oppstartsdato og ferdigstillelsesdato. Ferdigstillelsesdato fastsettes deretter av styret. Blir påbygget ikke ferdigstillet innen avtalt dato, kan styret ilegge en dagmulkt på p.t. kr 385,- pr. kalenderdag (fra 01.01.15) frem til påbygget godkjennes ferdigstillet. Om den fastsatte ferdigstillelsesdato ikke kan overholdes, vil styret etter skriftlig søknad kunne fastsette ny dato hvis det foreligger saklig grunn. Beløpet vil bli indeksregulert.

Firmaattest vedrørende lovlig etablert foretak, og skatteattest fra fylkesskattesjefen (mva og trygd), ikke eldre enn 6 måneder, skal vedlegges.

Befaring av utenomhusområdene til leiligheten og områdene som grenser opp til påbyggsområdet skal foretas av to fra styret og andelseier i fellesskap. Notat settes opp og undertegnes.

Andelseier sender alle sakens dokumenter samlet til bygningsmyndigheten og får dennes byggetillatelse, som deretter oversendes styret.

Styret samtykker i at grunn- og byggearbeidene starter i egen styresak når alle dokumenter er funnet i orden. Styret opplyser om styremøtedatoer i påbyggsperioden. Andelseier underrettes om dette i arbeids- og fremdriftsskjema som utferdiges i hver enkelt påbyggssak.

Først nå kan arbeider på byggeplassen ta til.

Dersom styret finner det nødvendig med ekstern byggek kontroll i den enkelte byggesak for å ivareta fellesskapets interesser, forskutteres utgiftene av borettslaget, men refunderes i sin helhet av andelseier. Kravet forutsettes å bli innbetalt når krav fra styret fremsettes, ellers vil styret fratrekke kostnaden i depositumet som er stillet.

Styret kan stille tilleggskrav til påbyggssaken, dersom forholdene tilsier det. Det forutsettes at disse kun stilles hvis det er av vesentlig betydning for ivaretagelse av fellesskapets interesser.

### 3. FØLGENDE MÅ VÆRE DOKUMENTERT AV ANDELSEIER FØR FERDIGSTILLELSE GIS AV STYRET:

Andelseier søker uoppfordret om ferdigattest fra bygningsmyndighetene i god tid innen ferdigstillelsesdato.

Når andelseier får ferdigattest fra bygningsmyndigheten leveres denne til styret sammen med OBOS' bekreftelse på at eventuell dagmulkt er innbetalt til laget.

Befaring av utenomhusområdene til leiligheten og områdene som grenser opp til påbyggsområdet skal være foretatt. Notat settes opp og undertegnes av partene.

Styret behandler i egen styresak påbygget, der det skal fremgå påbygget areal, hvor meget husleien skal økes med, at depositumet oppheves og at husleien reguleres. Med dette vedteket vedtaket går vedlikeholdsansvar for påbygget over til borettslaget.

OBOS gir melding til forsikringsselskapet om ferdigstillet påbygg, gir andelseier informasjon om husleiereguleringen og opphever depositumet og utsteder nye husleieblanketter.

### 4. STYRETS ROLLE:

Styret gis fullmakt til å anvende ovennevnte retningslinjer med de presiseringer som er eller måtte bli nødvendige i alle påbyggssaker og tilpasse de til alle vesentlige bygningsmessige arbeider som for eksempel utgraving av kjeller, innredning av loft mv, slik at disse bygningsarbeider blir likestillet så langt det er mulig.

Styret skal lage de arbeids- og fremdriftsskemaer m.v. som måtte være eller bli hensiktsmessige for ivaretagelse av andelseiers, ansvarshavendes eller borettslagets interesser i alle saker som medfører vesentlig endringer av bygningsmassen.

Andelseier som bygger på er gjennom sin søknad innforstått med at dersom arbeidet gjennomføres i strid med ovennevnte eller det brukes ikke-godkjent arbeidskraft eller det bygges i strid med tegninger og gitte krav, så vil andelseier alene stå ansvarlig for følgene. Styret kan ved vesentlig avvik fra tegninger kreve endringer eller tilbakestilling av utført arbeid.”

#### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold

regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **7-2 Pålegg om salg**

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

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

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Styret i borettslaget skal bestå av en styreleder, 4 styremedlemmer og ett varamedlem. Varamedlemmet har møterett på styremøtene.

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

#### **9-5 Møterett**

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-8 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

## **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

CENTER TAKST & PROSJEKT AS  
Skiveien 18  
1816 SKIPTVET

Deres ref.:  
Kjell Tjernsbekk

Vår ref. (saksnr.):  
202020116 - 18  
**Oppgis alltid ved  
henvendelse**

Saksbehandler:  
Anders Løset

Dato: 18.08.2021

Adresse: TYRISTUBBEIEN 15  
Tiltakshaver: Catherine Lippestad  
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus

Eiendom: 145/46/0/0  
Søker: CENTER TAKST & PROSJEKT AS  
Tiltaksart: Påbygging

## Ferdigattest - Tyristubbveien 15

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for påbygg, mottatt 15-07.2021.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202020116			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan			1/13
Plan 2 etasje og fasade sydøst	E2	24.11.2020	1/14
Fasade sydvest og nordøst	E1	24.11.2020	1/16
Snitt		24.11.2020	14/2

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

**Anders Løset - saksbehandler**

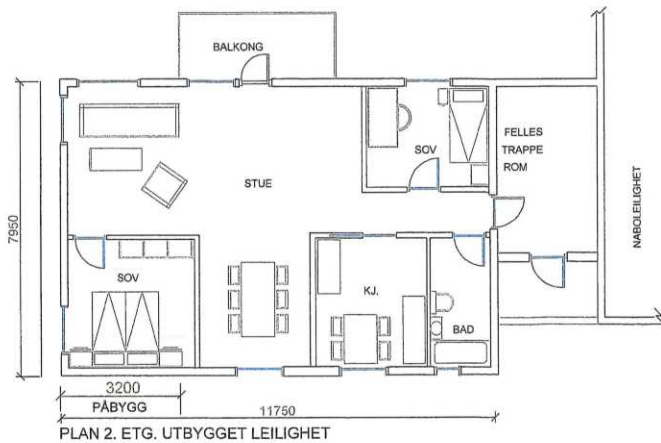
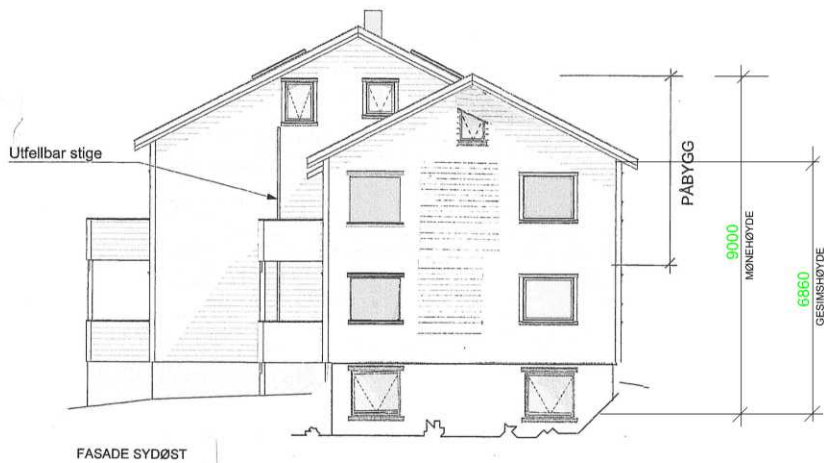
**Victoria Remen Sandnes - enhetsleder**

avdeling for byggeprosjekter

tett by øst

Kopi til:

Catherine Lippestad, Tyristubbveien 15, 0687 OSLO



Takst - Prosjektering - Byggesak - Tegning

BYGGHERRE:	
CATHERINE LIPPESTAD	
PROSJEKT:	
TYRISTUBBEVEIEN 15	
TEGNING:	
FASADE OG PLAN	
G.NR	145
B.NR	46
ARBEIDSTEGNING	
DETALJTEGNING	
TILBUDSTEGNING	
BYGGESØKNAD	
SOM-BYGGET	
CENTER TAKST & PROSJEKT AS	
Skiveien 18, 1816 Skiptvet	
www.ctp.as - post@ctp.as - 91 99 53 73	
REVISJON	1
DATO	24.11.2020
MÅLESTOKK	1 : 100
PAPIRFORMAT	A 3
	K.T.

# Tyristubbveien 15

Nabolaget Eftasåsen/Østre Oppsal - vurdert av 195 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyriereiere

## SKOLER

Oppsal skole (1-10 kl.)	10 min	0.8 km
565 elever, 31 klasser		
Østmarka skole (1-10 kl.)	11 min	0.9 km
83 elever, 7 klasser		
Trasop skole (1-7 kl.)	15 min	1.3 km
559 elever, 28 klasser		
Godlia skole (1-7 kl.)	19 min	1.7 km
473 elever, 20 klasser		
Skøyenåsen skole (8-10 kl.)	13 min	1.1 km
763 elever, 40 klasser		
Ulsrud videregående skole	19 min	1.5 km
624 elever		
Hellerud videregående skole	7 min	3.9 km
600 elever		

## OFFENTLIG TRANSPORT

Eftasåsen	5 min
Linje NC2, FB10, 76, 79	0.5 km
Oppsal	11 min
Linje 2, 3	0.9 km
Bryn stasjon	8 min
Linje L1	3.8 km
Oslo S	16 min
Totalt 24 ulike linjer	9.5 km
Oslo Gardermoen	36 min

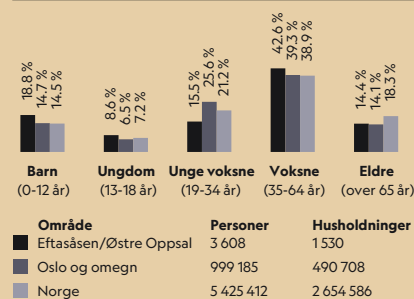
## BARNEHAGER

Eftasåsen barnehage (1-5 år)	7 min
64 barn	0.6 km
Oppsal Samfunnshus barnehage (1-5 år...)	8 min
71 barn	0.6 km
Vetlandsveien barnehage (1-5 år)	8 min
13 barn	0.7 km

## DAGLIGVARE

Rema 1000 Ulsrud	9 min
Coop Prix Østmarkveien	10 min

## ALDERSFORDELING



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

## Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

## Naboskapet

Godt vennskap 77/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Sykkel

## SPORT

🏀 Bjartbakken balløkke	9 min	↗
🎓 Oppsal skole	10 min	↗
🚲 Mudo Ulsrud	10 min	↗
🚲 Feel24 Oppsal	17 min	↗

«Flott nabolag med mange aktiviteter i nærheten»

— Sitat fra en lokalkjent

### Turmulighetene

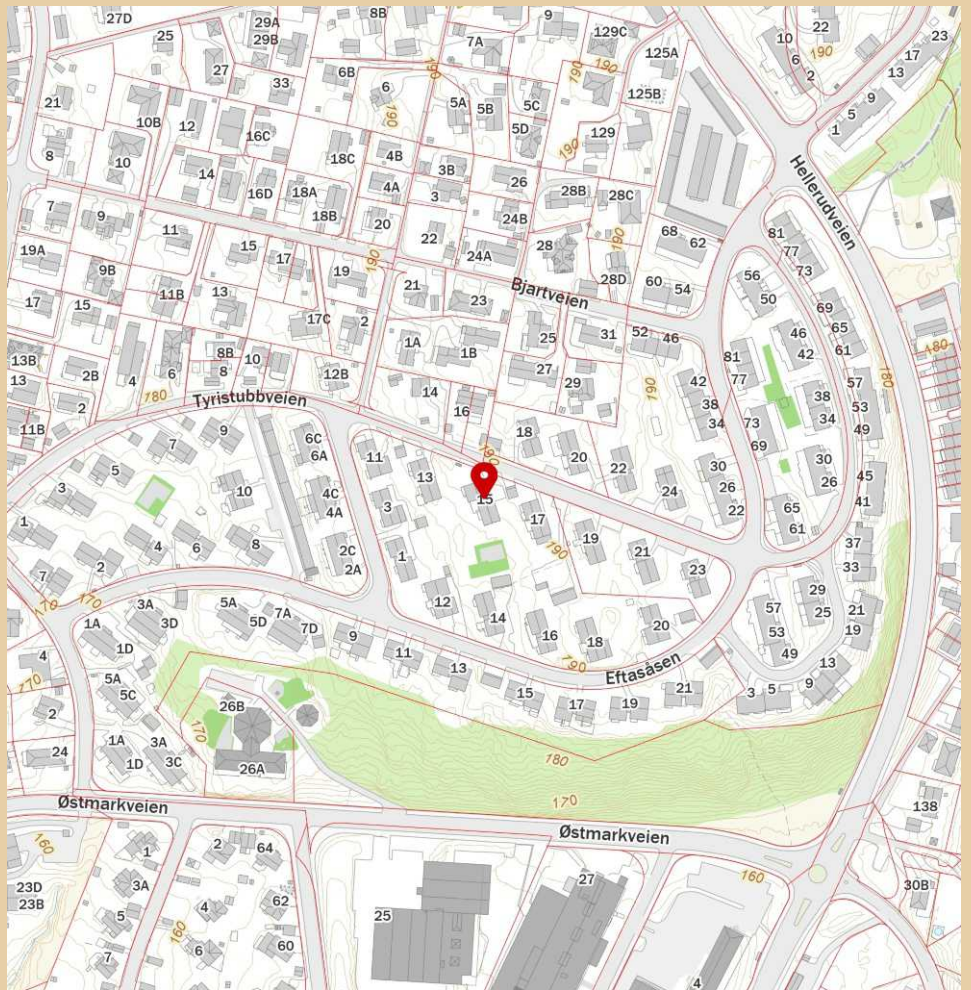
Nærhet til skog og mark 99/100

### Støynivået

Lite støynivå 91/100

### Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# 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 lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

## FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**

Tyristubbveien 15, 0687 Oslo  
Gnr. 145, Bnr. 46, andelsnr. 151 i EFTASÅSEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**

183250192

**Meglerforetak:**

PrivatMegleren Premiere

**Saksbehandler:**

Marius Semmerud Berg

**Telefon / Mobil:**

22 27 32 00 / 926 20 108

**E-post:**

marius.semmerud.berg@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 melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
  3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
  5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
-