

# Etterstadsletta 87B

ETTERSTAD

notar



Prisantydning Kr. 3 550 000,- Boligtype Andelsleilighet BRA-i/BRA Total 25/32 kvm  
Megler Julie Marie Lunde Tlf 406 33 638

NOTAR.NO

notar



# Etterstadsletta 87B

**Superfin leilighet med god planløsning. Oppusset 2019/2020. Stor solrik balkong med utsikt. Kabel-tv og internett inkl.**

Adresse	Etterstadsletta 87B 0660 OSLO
Prisantydning	Kr 3 550 000,-
Fellesgjeld	Kr 29 060,-
Omkostninger	Kr 9 496,-
Totalpris	Kr 3 588 556,-
Fellesutgifter	Kr 2 967,-
BRA-i/BRA Total	25/32 m <sup>2</sup>
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1951
Soverom	1
Etasje	2

Nå kan du sikre deg en koselig leilighet det er lett å bli glad i!

Selgers sitat: "Jeg har stortrivdes i leiligheten og kommer spesielt til å savne balkongen og de lange sommerkveldene med flotte solforhold. Jeg flytter kun fordi jeg har behov for litt større plass, og jeg trives så godt i området at jeg har funnet et nytt sted bare 500 meter unna."

- Kjøkken fra 2019 med integrerte hvitevarer som medfølger salget
- Opplegg til oppvaskmaskin og vaskemaskin
- Badet er oppgradert i 2020 med nye fliser, ny servant og ny dusj
- Balkong med sol fra ca. kl. 11 til 20 på sommeren i følge selger
- Internett og kabel-TV er inkl.
- Medfølger 2 boder som totalt utgjør 12 kvm
- Gratis parkering på borettslagets tomt hvis ledig eller mulig å leie fast p-plass
- Leiligheten ligger rolig til, men det er veldig lett å komme seg til byen pga buss og bane

Velkommen!

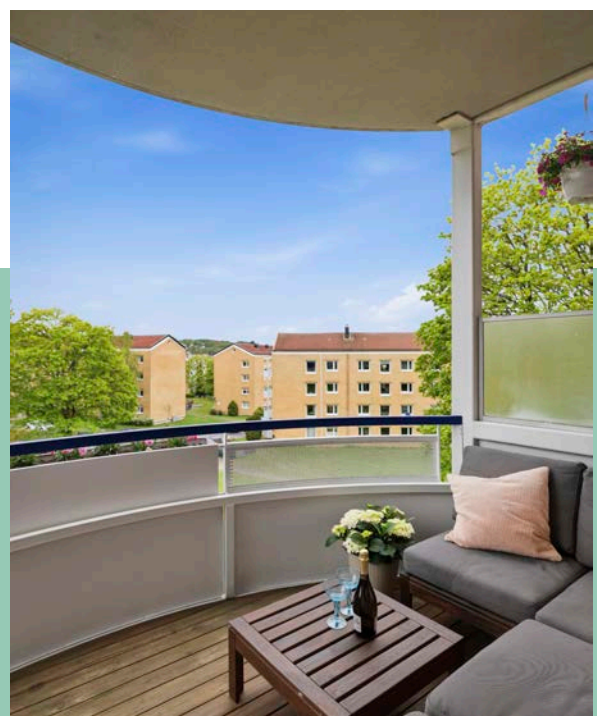
## Notar Gamle Oslo

Hagegata 25 D  
0653 OSLO



### Julie Marie Lunde

Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner  
406 33 638 / julie@notar.no



# Innhold

Om boligen	3
Plantegning	5
Ditt nye nabolag	24
Nøkkelinformasjon	31
Vedlegg	54
Budgivning	152

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

#### Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

#### Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

”

**Godt gjort er bedre enn godt sagt”**

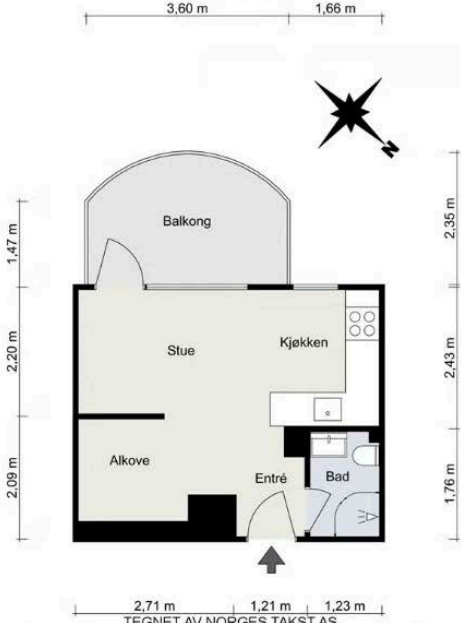
**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning

# Plantegning



Etterstadsletta 87B, oslo  
2. Etasje



TEGNET AV NORGES TAKST AS  
PLANSKISSEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

















Nå kan du sikre deg en koselig leilighet det er lett å bli glad !! Boligen ligger i høy 2.etg



Fasade. Leiligheten har en fin og attraktiv beliggenhet på Etterstad



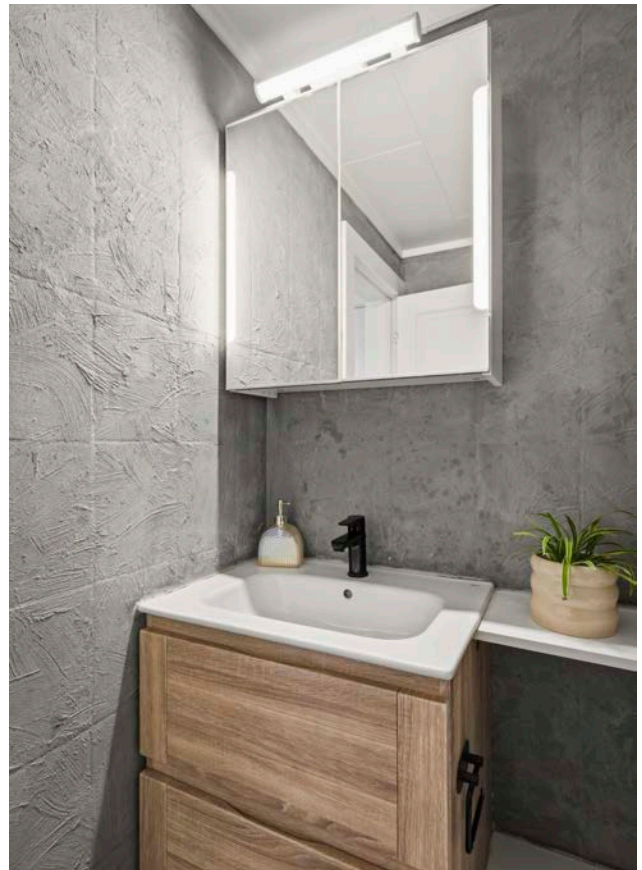
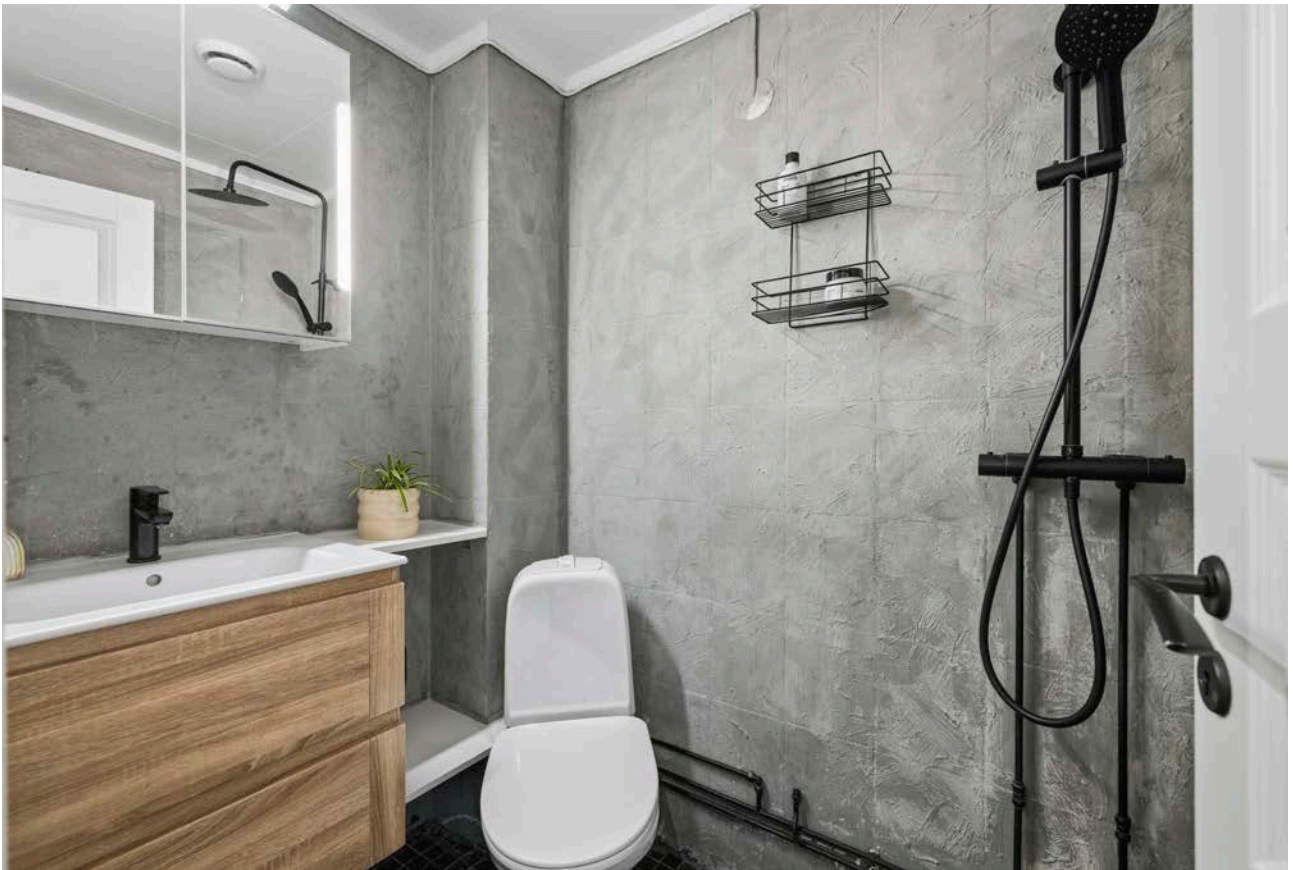


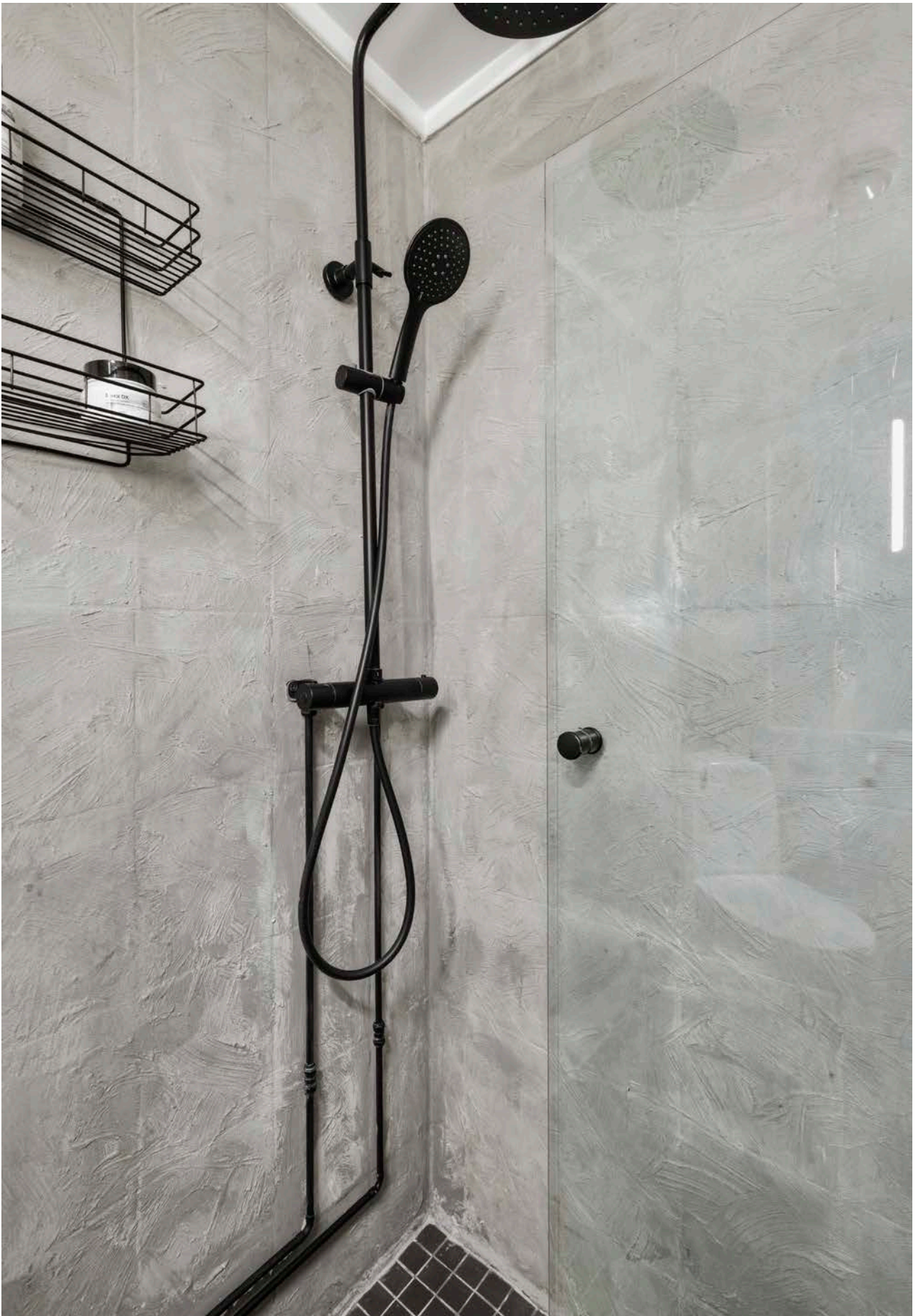










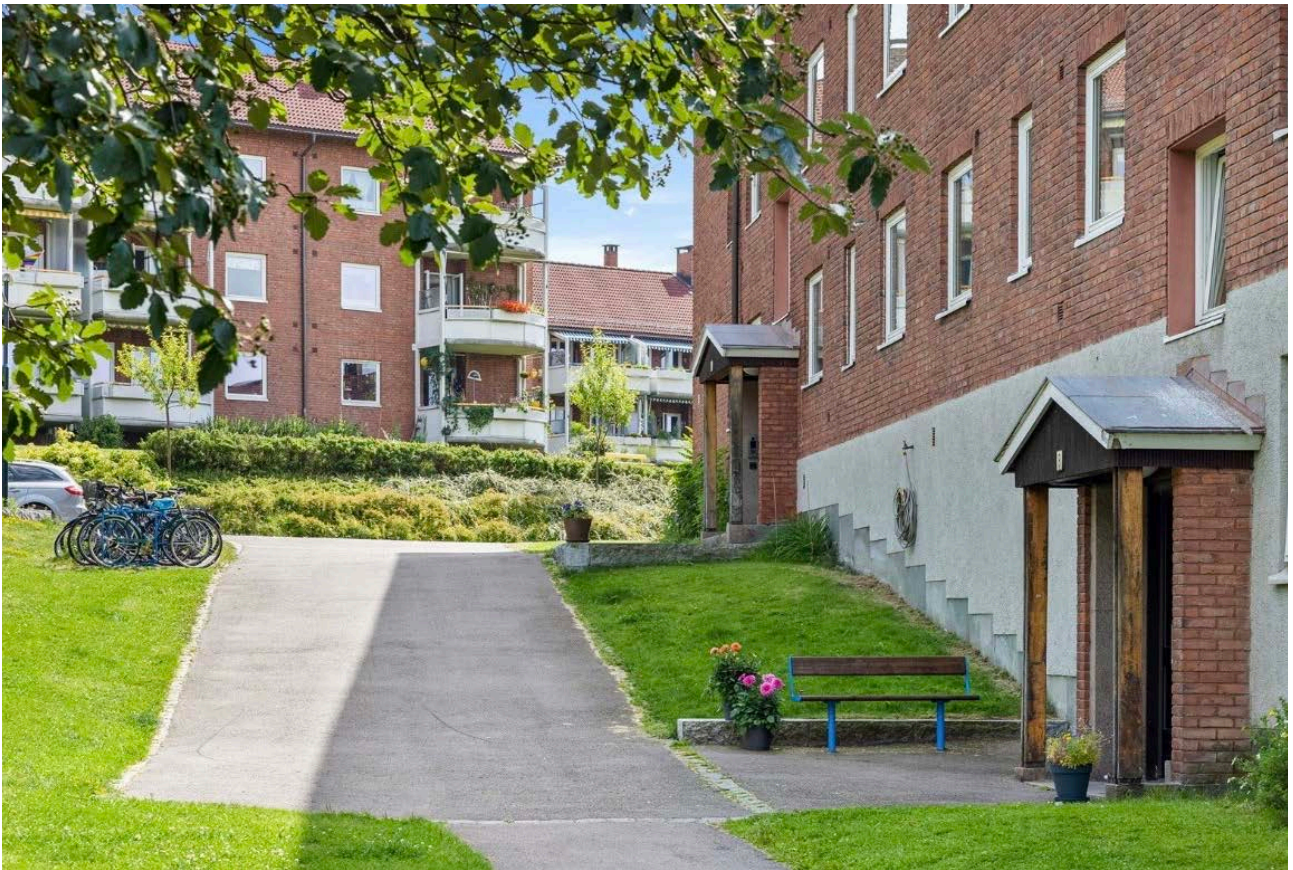




Store og grønne fellesarealer, lite trafikk og behagelige omgivelser.



Dette er et hyggelig og tilbaketrukket boligområde, med nærhet til Oslo by.



Hyggelig inngangsparti



Gratis parkering på borettslagets tomt hvis ledig eller mulig å leie fast p-plass

# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Etterstad med gangavstand til det meste en måtte behøve i hverdagen. Kort vei fra boligen finner du et rikt utvalg av ulike butikker, restauranter, kafeer og utesteder, tur- og rekreasjonsmuligheter, samt et godt utvalg av kollektivtransport. Et hyggelig og tilbaketrukket boligområde med nærhet til et yrende byliv.

Noen kjente restauranter og kafeer som kan nevnes fra nærområdet på Vålerenga er Smia, Kampen Bistro, Lille Kampen, Javelin Kafé, Vålerenga Vertshus og Pizzeria la Pietra, der pizzaene stekes i en av de eldste steinovnene i byen. Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000 Etterstad eller Coop Prix Etterstad som ligger kun fem minutters gangavstand fra boligen.

Fra boligen er det kort vei til Ensjøbyen som er under utvikling og blir en sentrumsbydel med en blanding av boliger, kontorer, handel og servicetilbud. Ensjøområdet har et allsidig servicetilbud, samt flere hyggelige grøntområder som Vestre parkdrag og Tiedemannsparken med gressletter, sykkelstier og en rekke aktivitetsplasser.

Nærområdet byr på flotte tur- og rekreasjonsområder som Vålerengaparken ved Vålerenga Kirke, Botsparken, Svartdalsparken og Kampenparken. Det er også kort vei til hyggelige Alnaelva. Langs elven finner du grøntområder og flotte turveier samt Kruttverket cafe med badstu, men også rester av Oslo østs spennende industrihistorie. Det er flere treningssentre i nærmiljøet som SATS Kampen, Toppform treningssenter, Mudo Gym Etterstad og Fresh Fitness på Ensjø. Kort vei fra boligen finner du også Jordal Amfi med kunstgressbane, skatepark og ishall.

Området er ideelt for deg som vil bo sentralt, samtidig som du har kort vei til flotte rekreasjonsområder!

Velkommen til Etterstadsletta 87B!

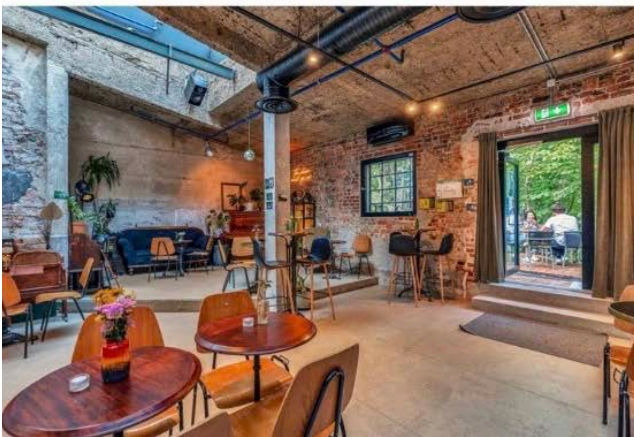
## ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.





Leiligheten har en meget attraktiv beliggenhet i grønne, rolige omgivelser. Like ved er Alnaelva og Svartedalsskogen



Utrolig kul kafe/pub i gammelt bygg ved turområdet langs Alnaelva. Badstu tilhørende Oslo Badstuforening rett utenfor kafeen!



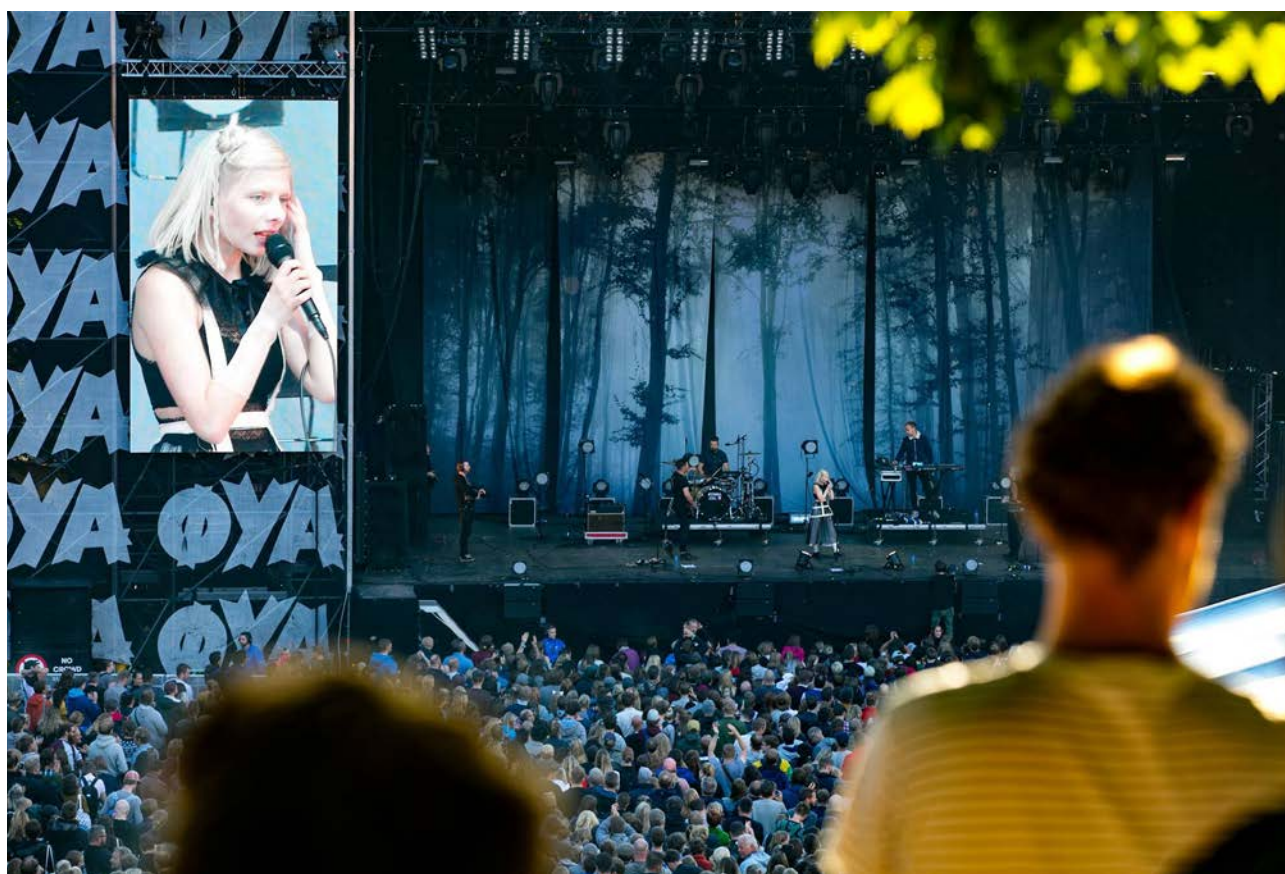
Fra leiligheten er det gangavstand til Fyrstikktorget



Å komme til Åpent Bakeri som ligger på Ensjø Torg tar bare 4 min å sykle fra boligen



Noen få minutter fra leiligheten finner man også idylliske Kampen Park. Parken ligger på en høyde og er et perfekt sted for deg som ønsker å slappe av.



Tøyenparken ligger ligger 9 min sykkel tur rett ved der Øyafestivalen holdes hver sommer.

# Nabolagsprofil

Etterstadsletta 87B - Nabolaget Etterstad - vurdert av 219 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Offentlig transport

🚊 Etterstad sør Linje 37	3 min 🚶 0.3 km
🚊 Helsfyr Linje 1, 2, 3, 4	8 min 🚶 0.6 km
🚊 Bryn stasjon Linje L1	15 min 🚶 1.3 km
🚊 Oslo Hospital Linje 13, 19	9 min 🚶 4.1 km
🚊 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 🚶 4.9 km

## Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 334 elever, 14 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	12 min 🚶 1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	3 min 🚶 0.3 km
Valle Hovin videregående skole	17 min 🚶

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

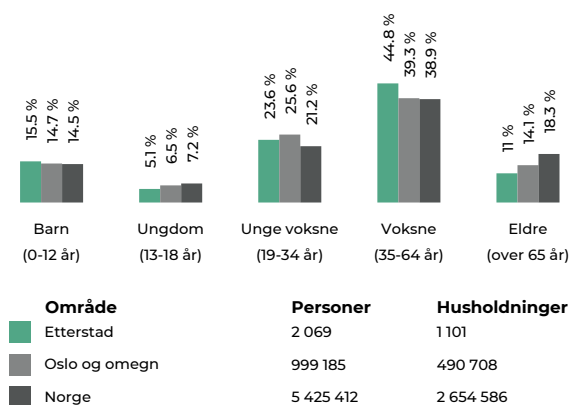
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Dumpa Kanvas-musikkbarnehage (1-5 år) 68 barn	4 min 🚶 0.4 km
Etterstadjordet barnehage (1-5 år) 132 barn	5 min 🚶 0.4 km
Etterstad barnehage (1-5 år) 125 barn	6 min 🚶 0.5 km

## Dagligvare

Nærbutikken Etterstadsletta Søndagsåpent	3 min 🚶 0.3 km
Coop Prix Etterstad Post i butikk, PostNord	4 min 🚶 0.4 km



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

## Primære transportmidler

1. Buss
2. Tog/t-bane
3. Egen bil

## Kollektivtilbud

Veldig bra 97/100

## Støynivået

Lite støynivå 91/100

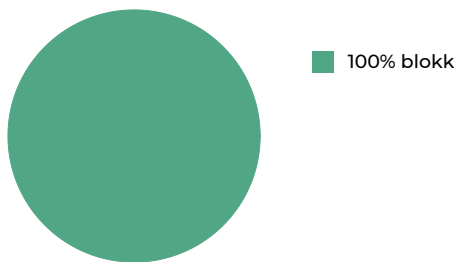
## Vedlikehold veier

Godt velholdt 87/100

## Sport

⚽ Nygård terrasse ballpl./skøytebane	6 min	🚶
Ballspill/skøytebane	0.5 km	
⚽ Brynseng skole	10 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.8 km	
🏊 Mudo Gym Etterstad	6 min	🚶
🏊 SATS Kampen	10 min	🚶

## Boligmasse



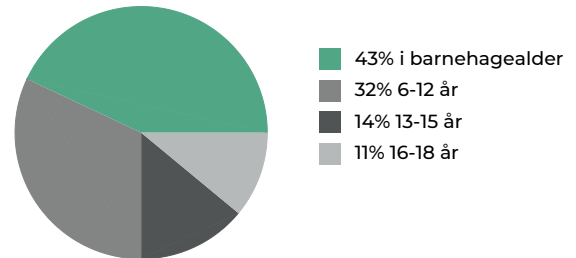
«Byens beste kollektivmuligheter også taxi og flybuss. Etterstadsletta er meget barnevennlig med store grøntarealer og blindgater.»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

📍 Fyrstikktorget	12 min	🚶
📍 Vitusapotek Ensjø Torg	12 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

### Par m. barn



### Par u. barn



### Enslig m. barn



### Enslig u. barn



### Flerfamilier



0%

50%

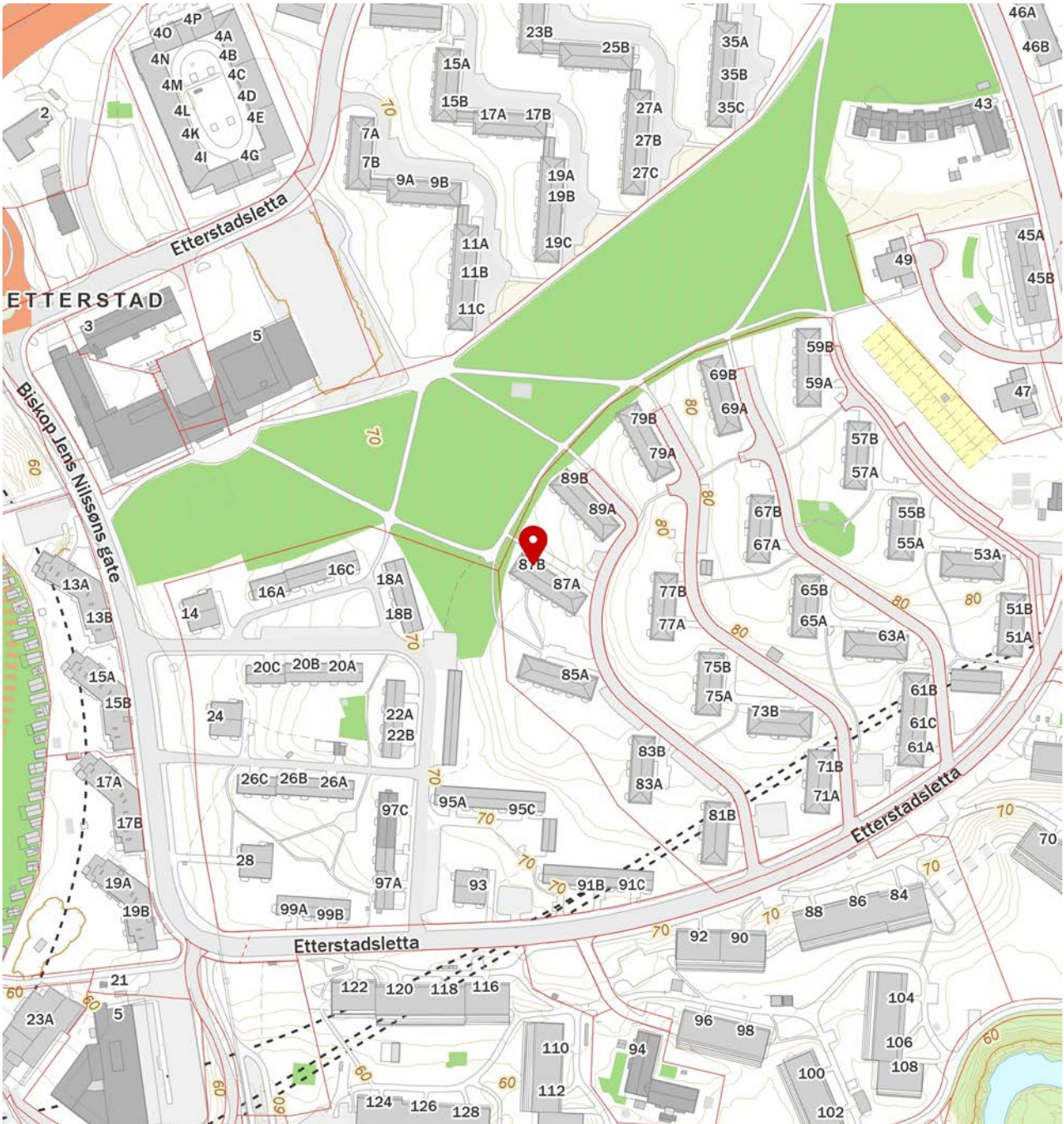
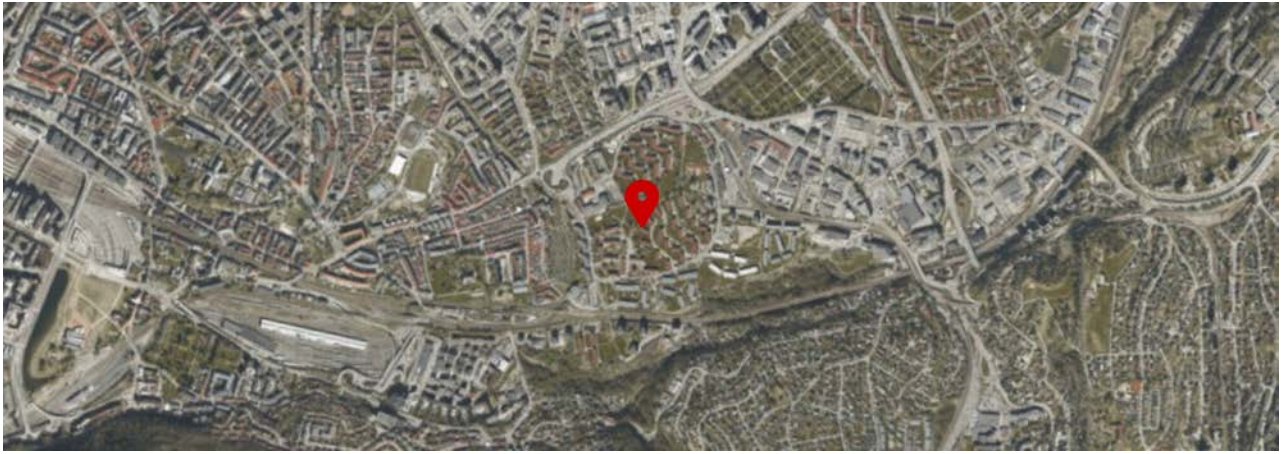
- Etterstad
- Oslo og omegn
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Etterstadsletta 87B, 0660 OSLO

### OPPDRAGSNUMMER

18-0022/26

### SELGER

Tina Odingo Odeck

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 237, bruksnummer 18, , ideell andel 1/1.  
andelsnr. 116 i Borettslaget Etterstad Sør med orgnr.: 950151315 i Oslo kommune.

### EIEFORM

Andel

### BOLIGTYPE

Andelsleilighet

### ENERGIKLASSE

F

### INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

### STRØMFORBRUK

Nåværende eier har hatt et strømforbruk som tilsvarte ca. 3300 kWh per år. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

### TOMT

Eiet tomt på 42.685 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Flotte fellesarealer som er opparbeidet med plen, trær, prydbusker og diverse beplantning, samt utemøbler og sykkelparkering.

## SOLFORHOLD

Selger: Sol på balkongen hele dagen på sommeren. Fra ca 11-20.

## TAKST

Tilstandsrapport datert 12.05.2026. utført av Tore Jan Fevang.

## BYGGEÅR

1951

## BYGGEMÅTE

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 2007.

Dører: Finert/malt entrédør B30 - 35 dB (brann- og lyddør). Ukjent alder. Balkongdør med 2-lags glass i trekarmer. Datert 2007.

Innvendige dører: Malt profilert innerdør til badrom datert 2026.

Balkong: Utgang fra stue til balkong med tregulv, stikkontakt og utelys. Størrelse ca 7,7 kvm. Infravarmer

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Kobberrør på badrom. Rør i rørsystem i kjøkkenbenk med vannstopper system/Waterguard.

Stoppekraner bak varmtvannsbereider i kjøkkenbenk.

Avløpsrør: Avløpsrør fra bad og kjøkken i plast.

Varmesentral: Varmtvannsbereider er plassert i kjøkkenbenk. Tidligere opplyst at denne er fra 2018 og ca 120 l.

Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft i vegg-og vindusventiler.

Elektrisk anlegg: Automatikringer med skap i felles trappegang

Brann: 6 kg brannslukker fra 2023. Felles brannvarslingsanlegg i bygget. Røykvarsler

Hulltaking: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger tillater ikke hulltagning. Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

Overflater. Svelling i laminatgulv ved oppvaskmaskin. Knitrelyd i laminatgulv. Ingen umiddelbare tiltak men kan vurderes utbedret.

Innvendige dører. Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Døren subber i terskel og er ute av lodd. Utbedre.

Overflater vegger og himling bad. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Overflater gulv bad. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i fuger. Svakt fall på badromsgulvet mot sluk. Svakt fall i dusjsonen.

Fargeforskjell i gulvfuger. Ufagmessige overflatearbeider på bad. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det må foretas utbedring av fallforhold.

Sluk, membran og tettesjikt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Løs

jordledning i sluk. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.

Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Feste jordledning.

Sanitærutstyr og innredning. Det er påvist skader på innredning. Fuktsvelling på hyller ved servantskap. (vannsprut fra dusj). Lokal utbedring må utføres. Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Ventilasjon bad. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Avtrekk kjøkken. Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Balkongrekkverk målt til 95 cm. Krav 100 cm. D Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Elektrisk anlegg

Automasikringer med skap i felles trappegang. Det foreligger ikke samsvarserklæringer eller rapporter for det innvendige elektriske anlegget i leiligheten.

Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuelt besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg. På dette grunnlag anbefales det gjennomgang av EL-fagmann for utvidet el-kontroll.

VIKTIG:

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

#### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Tidligere eier monterte nytt kjøkken i 2019. Der ble det koblet til aquasafe, vask, varmtvannstank, vaskemaskin og oppvaskmaskin. Alt på kjøkken. UTFØRT AV: VVS. Spektrum AS.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Ja. Nye vinduer og balkongdør i 2007. Regi av borettslaget.

Er det foretatt radonmåling? Ja. Det er målt i etasjene under, men denne leiligheten er høyt nok opp til å ikke komme under kravet om måling. År: 2026.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

#### **MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER**

Oppussinger og modernisering av selger:

2026: Ny baderomsdør.

2020: Pusset opp baderommet/gulv med flis på flis, overflatebehandlet vegger, dusjarmatur, dusjvegg og innredning.

2019: Pusset opp kjøkken, laminatgulv og diverse overflatebehandlinger.

2018: Ny varmtvannstank på ca. 120 l.

2007: Nye vinduer og balkongdør.

1998: Nytt bad i regi av borettslaget.

Større vedlikehold og rehabilitering i borettslaget:

2025: To oppganger ble malt: 53a, 57a

2025: Tilstandsrapport for vaskeri/ vaktmesterbygget om ENØK.

2025: Starte reparasjon av de øverste balkongene.

2025: ENØK prosjekt: Energikartlegging. Oppstart 2024, styret fikk støtte fra Enova og Oslo kommune. Egen energikartlegging for vaktmesterbygget.

2025: Montering av LED-lysene i loftene.

2025: Byttet stoppekraner og manometer i kjellere, og et avløpsrør i 79B.

2025: Alle trappeoppgangene, samt vaskeriet ble bonet.

2025: EL-sikkerhetskontroll og retting av avvikene alle fellesarealer og tavlerommene.

2024-2025: Radonmåling.

2024: Brannslukkingsapparater til alle leiligheter.

2024: Tilsyn av fyringsanlegget, alt godkjent.

2024: Alle oppgangene ble bonet, og veggene vasket..

2024: 13 Inngangspartier restaurert: Blokk 51, 55 B, 63, 65 B, 69, 71, 85 A, 87.

2024: Nedsunken asfalt reparert 79B.

2024: Ny markise i Butikken 61A, ny belysning ute på ytterveggen.

2024: Lekeplassen - to nye lekeapparater.

2023: Alle 82 skorsteiner er filmet om sommeren og feiet - sommer/høsten Enkelte reparasjoner i pipeløp.

2023: Boning i alle trappeoppganger.

2022: Nye brannører på loft og i kjellere. Utskiftning av porttelefon- og nøkkelsystem. Montering av brannslukkere på loft og i kjellere. I regi av Firesafe. Utskiftning av takvinduer med monteringsfeil. 37 av 41 takvinduer er nå byttet.

2021: Tetting rundt alle skorsteiner på tak, samt utskiftning av taksteiner som var ødelagt.

2020: Skorsteinsrehabilitering.

2019-2020: Byttet vannfilter i alle blokker.

2019: Nytt elektronisk system på fellesvaskeriet. Boning i alle trappeoppganger. Ventilrens i alle leiligheter.

2018: Nye ladeplasser elbiler. Rørspyling i alle leiligheter. Ventilrens i alle leiligheter.

2015- 2016: Opprusting av veier og parkeringsplasser, inngangspartier, uteplasser, grøntområder og nytt avfallsanlegg. Totalrammen ca 18. millioner kroner, prosjektet ble gjennomført innen tid- og kostnadsramme.

2015: Nytt brannvarslingssystem installert.

2011-2012: Pipene på alle tak ble rehabilitert.

2002: Installert nytt elektrisk anlegg/opplegg, og oppgangene ble blitt pusset opp med nye postkasser.

1995: Blokkene fikk nye balkonger.

1998: Badene, med nye rør, ble totalrenovert. Nye tak.

#### **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg i henhold til reguleringsplan S-1852 datert 12.04.1973 med

tilhørende reguleringsbestemmelser.

Eiendommen inngår i kommunedelplan "KDP-17 - Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn" datert 23.09.2015.

Området er under utvikling og mye spennende vil skje for bydelene i årene fremover.

Pågående byggesaker:

Etterstadsletta 92 - installasjon av trappeheis. Saksnummer: 202510723. Siste dok. 22.01.2026.

Etterstadsletta 25 A - bruksendring av loft til bolig, innvendige endringer og fasadeendringer. Saksnummer: 202512726. Siste dok. 04.12.2025.

Pågående plansaker:

- Saksnummer. 202005767: Nord for eiendommen ligger tomten for Oslo Sporveiers sentralverksted. Sporveien AS foreslår å omregulere Etterstadsletta 48 mfl. fra område for t-banedrift til mer kombinert bruk. Forslaget består i hovedsak av 270 nye boliger rundt og over driftsbasen, samt næringsbebyggelse på opp mot 70 meter.

Planforslaget legger til rette for torg rundt næringsbebyggelsen i nord og langs Etterstadkroken i sør, samt veier, gang- og sykkelforbindelser og gatetun gjennom og langs med planområdet. En bro som forbinder Etterstad med Bryn foreslås regulert, men i de foreslåtte bestemmelsene sikres det ikke at broen blir opparbeidet samtidig med utvikling av planområdet. Den eksisterende teglbygningen mot Etterstadsletta foreslås bevart og det åpnes for at den kan brukes til både næringsformål og offentlige funksjoner. Deler av T-banesporene legges under lokk.

- Saksnummer: 202462018 - Regulerings sak. Etterstadsletta øst - Bestilling av oppstartsmøte - Sykkelvei med fortau. Prosjektet bygger videre på KVU Sykkeltilrettelegging over Etterstadsletta som ble utarbeidet i 2021. Rapporten viste at dagens gang- og sykkelvei skaper konflikter mellom gående og syklende, og at det er behov for oppgraderinger av eksisterende trasé. KVUen anbefaler at det etableres sykkelvei med fortau på strekningen. Oppstartsmøte for tiltaket ble bestilt 19.11.2024.

- Saksnummer 201905606 - Regulerings sak. Etterstadsletta 3, 5 og del av 11 - Detaljregulering - Etterstad videregående skole. Oppdatert planforslag skal oversendes byrådsavdelingen 10.12.2025. Oslobygg KF foreslår å omregulere Etterstadsletta 3, 5 og del av 11, for å utvide kapasiteten ved Etterstad videregående skole med ca. 360 elevplasser (slik at det blir ca. 1150 elevplasser totalt), og sikre gode tilhørende uteoppholdsarealer. Det foreslås et nybygg i inntil 4 etasjer mot nordvest (inkludert underetasje med forretning), og et nybygg på inntil 3 etasjer mot øst. I tillegg kommer høyden på takoppbygg. Eksisterende bebyggelse mot Etterstadparken forutsettes videreført.

- Saksnummer 202111590 - Regulerings sak. Etterstadsletta 2 - planinitiativ i avklaringsfase før offentlig ettersyn - oppføring av bussreguleringsanlegg og grønnstruktur. Oppstartsmøte ble bestilt 07.07.2021.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

#### **OPPVARMING**

Boligen varmes opp via panelovner. Elektriske varmekabler i gulv på bad.

Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

#### **TV/INTERNETT/BREDBÅND**

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Denne kollektive avtalen med Telia betyr at den enkelte abonnent kan velge mellom to alternativer:

Alternativ A (TV med basis internett):

- TV og Strømmetjenester (16 faste TV-kanaler og 30 eller 45 poeng for å velge flere kanaler). TV2 er inkludert i pakken.

- Bredbånd 50/50 (50 Mbps nedlasting og 50 Mbps opplasting).

Alternativ B (Kun internet):  
- Bredbånd 1250/500 Mbps

Ett av disse to alternativene er inkludert i felleskostnadene.

Det er mulig med individuell oppgradering til større TV pakke eller økt bredbåndshastighet (maks 1000/500 Mbps). Kontakt Telia direkte dersom du/dere ønsker slik oppgradering.

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Generelle regler for fri parkering:

Gratis parkering på borettslagets frie p-plasser (om lag 130) er tillatt, så lenge kjøretøyet er registrert elektronisk hos VestPark.

Leie av fast p-plass:

Parkering på 55 leide nummererte plasser er forbeholdt leietakers registrerte bil. Leier du plass skal bilen parkeres der. Du må være oppmerksom på at denne faste parkeringsplassen er reservert bare for eierens registrerte bil, og gjestene får automatisk bot hvis de parkerer der. Gjestene skal snakke med eieren, og eieren bruker UNUM-appen for registrering.

Hver leid P-plass koster kr 368,- pr måned (01.01.2025). I tillegg kommer det et etableringsgebyr fra OBOS på kr. 850,- som et engangsgebyr for slike endringer. Ved bytte av p-plass tar OBOS samme etableringsgebyr. Etableringsgebyr og leie for plassen reguleres årlig, eller ved behov. Endringer varsles i henhold til inngått avtale. Betaling for parkeringsplassen skjer via OBOS og husleien.

El-bil lading:

Det er 12 ladeplasser for el-biler i 70 raden; mellom 77 og 79, og de lader ca. 7 KW/t. Pris for å få tilgang til å lade hos oss er kr 50,- pr. mnd. (fra 1.oktober 2024). MoveI tar sine faste utgifter og beløp for strømmen som du bruker. Strømmen du bruker er omfattet av gjeldende strøm-støtteordning. Nylig har vi fått avtalt en Norgespris til ladepunktene ut 2026. Ladestasjoner hos oss får strøm fra samme strømmåler. Tilgang til ladebrikke, utlevering og oppfølging knyttet til betaling skal rettes til MOVEI. MoveI fakturerer deg direkte.

Gjesteparkering:

Når du har fått bruker til VestPark får alle tilgang til gjesteparkeringsmodulen. Bruk deres app som heter "UNUM". Her kan du legge inn faste gjestebiler. Du kan ha 2 aktive gjesteparkeringer på samme tid. Beboer må registrere sin gjest senest 20 minutter etter parkering.

Leie fast garasje plass:

Borettslaget har to garasjeplasser som er utleid til beboere. Plassene fordeles etter ansiennitet i borettslaget. Leien er på kr 950,- per måned (fra 01.01.2023). Om det blir ledig plass vil det bli informert. Her er det ingen mulighet til å sette seg på venteliste.

Se mer info om parkering på <https://vibbo.no/etterstad-sor/tema/parkering>. Garasjeleie og parkeringsleie økte med 5% fra 01.01.2026.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

#### **ADGANG TIL Utleie**

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

## **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Et attestert ekspedisjonsdokument for våningshus, datert 1953, er funnet i kommunens arkiver. Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet. Det er i seg selv ingen ferdigattest men ble brukt til å påføre statusopplysninger i saken. Noen ekspedisjonsdokumenter har en dato for ferdigattestering. Kommunen opplyser at det er rimelig å tro at saken er ferdigattestert dersom slik dato er påført, selv om det ikke finnes noen egen Ferdigattest i arkivene. Er ikke dato utfyllt i ekspedisjonsdokumentet, kan man ikke gå ut i fra at tiltaket ferdigattestert. Megler har ikke ytterligere informasjon om dette forholdet og på grunn av byggets alder anses det for å være uten betydning.

Det gjøres oppmerksom på at kommunen nå ikke utsteder ferdigattest på tiltak omsøkt før 1998.

Det foreligger ferdigattest for balkonger fra 1993.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Dagens planløsning i boligen avviker noe i forhold til originale byggetegninger da det vegg mellom kjøkken og stue er revet ned for en mer åpen sosial løsning. Samt er vegg mellom alkove og gang fjernet. Det er også satt opp lettvegg i sponplater (2m) som skiller stue og soverom. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er nåværende eier som har utført endringene i leiligheten og kan dermed ikke svare for tidligere forhold.

## **RADONMÅLING**

Resultater av målinger hos oss vinteren 2025/2026. Resultatet på radonmålingen er ferdig, dette skrev styret: "Rapporten fra Sverige er kommet. Målingene i løpet av vinteren 2025/2026 viser lave radonverdier i Borettslaget Etterstad Sør. Høveste resultat for målinger var 36Ba/m<sup>3</sup> - som årsmiddelverdi. Den laveste var 20Ba/m<sup>3</sup>. og de aller fleste målinger var mellom 20-24 Bq/m<sup>3</sup>. Styret er meget godt fornøyd med resultatene, og er klart veldig stolt over at vi etablerte tiltak med radonsug i alle våre 20 kiellere høsten 2025. Tiltaksgrensen for radonverdier var io 100Ba/m<sup>3</sup>. Totalt 94 stk målere med navn <lukkede CR-39 sporfilmer" ble lest og analysert av Eurofins Radon Testing Sweden AB. Leverandøren hos oss var Radoninspektøren as. Alle var så pass like, at det vi trygt kan si at leilighetene hos oss ikke blir eksponert for radongass.

## **INNHold**

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder: Entré, bad, alkove og kjøkken /stue.

- Takhøyde i stue er målt til ca. 2,60 meter av takstmann.

I tillegg disponerer leiligheten en netting loftsbod på ca. 10 kvm ved gulv. Skråtak. Målbart ca. 5 kvm. Mrk. 219.

Samt en kjellerbod på 2,3 kvm. Mrk. 2019.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra verdi- og lånetakst/tilstandsrapport utført av Tore Jan Fevang.

## **STANDARD**

Superfin leilighet som gir deg en god magefølelse. Den gode takhøyden, store vindusflater og en beliggenhet i 2. etasje sørger i tillegg for å åpne opp rommet og slippe lyset inn. Malt tak og vegger 2019. Malt vegger på nytt 2022.

## **ENTRÉ**

Når du går inn i leiligheten blir du møtt av en praktisk entré med plass til å henge fra deg jakken og sette fra deg sko. Hele leiligheten har lysmalte overflater, laminat på gulv og god takhøyde.

- Automatsikringer. El.skap plassert i fellesgang rett på utsiden.

- Nytt porttelefon-system montert i 2022.

## **STUE/ KJØKKEN**

Den åpne stue- og kjøkkenløsningen utgjør hoveddelen av leiligheten og gir mulighet for ulike

innredningsløsninger. Her er det plass til en sofa med tilhørende stuebord samt har du også plass til spisebord. Store vindusflater fra gulv til tak gir godt med lysinnslipp og skaper god atmosfære.

- Nye vinduer og balkongdør i 2007 i regi av borettslaget.
- Internett og kabel-TV fra Telia er inkludert i felleskostnadene.

Åpen kjøkkenløsning som gjør kjøkkenet sosialt, hvor verten som står for matlagingen kan holde praten gående med gjestene til bords.

Flott kjøkkeninnredning fra 2019 fra Ikea med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator og kitchen board over benk. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Vannstopper og komfyrvakt.

- Integrerte hvitevarer: induksjon topp, ovn, kjø, vaskemaskin og oppvaskmaskin. Hvitevarene medfølger salget.
- Oppvaskmaskinen og vaskemaskinen er koblet til en aquasafe.
- Høiax quadro. 120 liggende varmtvannsbereder under kjøkkenbenk fra 2018.
- Det er lagt tinn 2 nye kurser til kjøkkenet i 2019. Ene er til komfyrstikk, som også er koblet til en komfyrvakt.

#### BALKONG

Fantastisk herlig sydvestvendt balkong på ca. 7,7 kvm, med flotte solforhold. Her er det god plass til både sittegruppe og grill, og dermed duket for mange koselige stunder. Terrassen føles som en forlengelse av hele leiligheten, og vil nok bli hyppig benyttet store deler av året. Det er strømuttak som gjør det mulig å sette ut varmelamper og liknende. Dette er definitivt et ypperlig sted å tilbringe varme sommerdager, eller sene høstkvelder, i selskap med gode venner eller familien. Fra balkongen har man flott utsikt mot frodige omgivelser med gode solforhold.

- Selger opplyser at man på sommeren har solen fra ca 11.00 til 20.00 på sommeren.
- Stikkontakt og lys. Frysboks på balkongen.

#### ALKOVE

Meget praktisk alkove med egen avskjerming for "soverommet". Skap og hylle for oppbevaring. Selger har i dag en 160 cm seng der. Dobbel stikkontakt.

Det medfølger også en kjellerbod, samt en loftsbod; så her har du mye lagringsplass.

#### BAD

Dette er godt utnyttet, og med plass til alt det du trenger i hverdagen. Flislagt bad og soilrør pusset opp i 1998 i regi av borettslaget. Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfeldt i underskap, speilskap m/ integrert lys, toalett og dusjhjørne m/glassdører. Elektriske varmekabler.

- Badet er oppgradert i 2020 med nye fliser på gulv, og "sement" maling på flis på veggene. Tak er også malt. Det er også satt inn ny vask, nytt overskap til vask og ny dusj med blandebatteri 2020 (Megaflis). Nytt avtrekk bad.

\* Lagt nytt laminatgulv i 2019. Originale tregulv under, i følge tidligere eier.

#### INNVENDIGE OVERFLATER:

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Malte flater og overflatebehandlet fliser med sparkelmaling i baderom.

Himling: Malte flater.

#### VENTILASJON

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft i vegg-og vindusventiler.

#### AVTREKK

Det er kjøkkenventilator med kullfilter

Med 25 arealeffektive kvadratmeter kan man enkelt skape et hyggelig hjem i et område som har blitt veldig populært.

## HVITEVARER

Integrerte hvitevarer og fryseboks på balkongen medfølger salget. Hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

## INNBO OG LØSØRE

Fastmontert TV medfølger salget og varmelampen på balkongen. Sofa og seng kan medfølge etter avtale om ekstra betaling. 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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

## AREALER

BRA - i: 25 m<sup>2</sup>

BRA - e: 7 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 32 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på 2,3 kvm. Mrk. 2019.

2. etasje

BRA-i: 25 m<sup>2</sup> Entré, bad, alkove, kjøkken /stue

4. etasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Leiligheten disponerer 1 netting loftsbod på ca. 10 kvm ved gulv. Skråtak. Målbart ca. 5 kvm. Mrk. 219.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m<sup>2</sup> Balkong

## IKKE MÅLBARE AREALER

En netting loftsbod på ca. 10 kvm ved gulv. Skråtak. Målbart ca. 5 kvm.

## FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Tilgang til bruk av borettslagets fellesvaskeri, sykkelparkering, sykkelbod, barnevogngarasjer og øvrige fellesarealer etter gjeldende regler.

## BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

## **ØKONOMI**

### **PRISANTYDNING**

Kr. 3 550 000,-

### **FELLESKOSTNADER**

Kr. 2 967,-/mnd

### **FELLESKOSTNADER INKLUDERER**

Kabel-TV/internett (grunnpakke), vaktmestertjenester, renhold av fellesarealer, betjening av andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold m.m.

Fordeling av felleskostnader er ikke mottatt fra forretningsfører.

Felleskostnadene økte med 5% den 01 januar 2026.

Felleskostnadene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til borettslagets faktiske utgifter.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

### **FORMUESVERDI - PRIMÆR**

Kr. 780 285,- som primærbolig for 2025

### **FORMUESVERDI - SEKUNDÆR**

Kr. 3 121 140,- som sekundærbolig for 2025

### **INFORMASJON OM FORMUEVERDI**

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til primærbolig.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### **OMKOSTNINGER**

Prisantydning kr. 3 550 000,-

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

- Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument, kr. 545,-
- Tinglysingsgebyr for kjøpers eventuelle pantedokumenter, kr. 545,-
- Gebyr forhåndsavklaring av forkjøpsrett, kr. 8.406,-

Total kjøpesum inkl. andel fellesgjeld og gebyrer ved kjøp til prisantydning kr. 3 588 556,-

Av dette utgjør kr. 29 060,- andel fellesgjeld som ikke skal betales inn ved overtakelse, men som følger boligen ved salg.

- Som kjøper har du mulighet til å tegne Boligkjøperforsikring -Söderberg & Partners på kr. 8 900,-

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Det er pliktig medlemskap i borettslaget. Kontingent og innmeldingsavgift på kr. 500,- vil komme i tillegg. Alle som er medeiere i en andelsbolig må ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

- Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantdokument.

- Det tas forbehold om økning i gebyrer.

#### **BETALINGSBETINGELSER**

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### **SERVITUTTER/RETTIGHETER**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/237/18:

08.08.1951 - Dokumentnr: 410140 - Erklæring/avtale  
vedr. begrensninger i utleiemulighetene.

30.08.1952 - Dokumentnr: 410889 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

09.12.1986 - Dokumentnr: 80869 - Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

21.12.2010 - Dokumentnr: 1009304 - Best. om adkomstrett  
Adkomst for allmennheten over d.e. til park/friområde på gnr. 237 bnr. 2.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune

26.04.2018 - Dokumentnr: 701271 - Bestemmelse om gjerde  
Rettighetshaver: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420

26.04.2018 - Dokumentnr: 701271 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Rettighetshaver: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420

Rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer og lignende i eller over den ubebygde del av eiendommen  
Bestemmelse om adkomstrett for vedlikehold

16.03.1948 - Dokumentnr: 403195 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0301 Gnr:237 Bnr:2

07.01.1988 - Dokumentnr: 1234 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:237 Bnr:47

06.04.2018 - Dokumentnr: 616830 - Arealoverføring

Areal overført fra: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:2

Vederlag: NOK 1 205 000

Omsetningstype: Fritt salg

#### **FORSIKRINGSSKAP**

Gjensidige Forsikring Asa

#### **POLISENUMMER**

93105000

#### **OM BORETTSLAGET**

Borettslaget Etterstad Sør består av til sammen 300 leiligheter fordelt på 20 blokker (pluss vaktmester/vaskeribygning). De aller fleste leiligheter har 3 rom (263 stk). Det er en 2-romsleilighet, og 35 stk 1-roms leiligheter. En leilighet har 4 rom.

Borettslagets hjemmeside <https://vibbo.no/etterstad-sor/om>

Borettslaget Etterstad Sør har en ansatt.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Fellesrom i kjeller er kun for sykler og barnevogner, kjelker og lignende. Borettslaget har i dag 16 barnevogngarasjer til gratis utlån.

#### **Nøkler/skilt:**

Nøkler til utgangsdørene, og event også leiligheter, bestilles i VIBBO direkte til Assistent Partner as, og betales av den enkelte via VIPPS.

Navn i callinganlegget endres/oppdateres av vaktmester ved inn- og utflytting.

Skilt til postkasse kan det være smart å bestille når du melder flytting hos Posten da det er gratis. Husk å velge riktig størrelse på skiltet slik at det passer i våre postkasser: 58x94 mm. På postkasseskiltet må du i tillegg til ditt/deres navn ha med leilighetsnummer (fire siffer). Dette nummeret står på innbetalingsgiroen for husleie til OBOS eller papirene i forbindelse med overtagelse av leiligheten.

#### **Styret:**

Styret har kontor/møterom i Etterstadsletta 87, der henger det også en postkasse om noen ønsker å legge noe til styret. Styret når du via Vibbo. Samtlige oppganger har kontaktinformasjon på oppslagstavlen.

#### **Vaktmester:**

Vaktmester Jan Langerud ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Etterstadsletta 61 og er åpent hverdager mellom kl.07.00 og kl.15.00. Vaktmester kan nås via epostadresse [vaktmester@etterstadsor.no](mailto:vaktmester@etterstadsor.no) Hans mobiltelefon er 41362811. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

#### **Renhold:**

Borettslaget har avtale med Renholdsbyrået AS om renhold av fellesarealene. Avtalen inkluderer matteutleie, samt skuring/boning av golvene i oppganger. Andre oppgaver kan bestilles etter behov.

#### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft:**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Etterstad Sør

Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Styrets årsrapport:

Vedlikehold/oppgradering:

- 13 av 41 inngangspartier ble rehabilitert og garasjedørene malt sommeren 2024
- Nye markiser til butikken 61A ble montert, samt en ny belysning
- Nedsunken asfalt foran inngang 79B ble reparert
- Det har vært flere skader/fuktighetsproblemer på balkonger. Styret har satt i gang et prosjekt om reparasjon av balkonger i 3./4. et, og vurderer omfanget fortløpende
- PPM Prosjekt as har levert en tilstandsrapport om vaskeri/vaktmesterbygget, og har anbefalt både ENØK tiltak, og langsiktig vedlikeholdsplan. Styret utarbeidet en sak om dette til Generalforsamlingen - mai 2025.
- Vi har mottatt en Energikartleggingsrapport fra / ENØK fra OBOS Prosjekt as, og styret deltok i dette arbeid bl.a. ved å levere informasjon om vårt borettslag, og ha dialog underveis i arbeidet. Til dette arbeid fikk styret tilskuddsmidler fra Oslo kommune og fra Enova til å dekke alle kostnader. Tiltakene fremmes senere til GF
- Gamle lysrør på loftene blir byttet om til LED-lysene i løpet av mai/juni -25
- En ødelagt bunnledning (vannrør) ble skiftet i bygg 79B. Oslo kommune rettet opp feil i vannrør foran blokk 69.
- Golvene i trappeoppganger ble bonet i mars 2025, samt i vaskeriet. Loftene og kjellergangen ble også rengjort i regi av vårt renholdsfirma.
- Alle veggene i oppgangene ble vasket høsten 2024, og to ble malt om våren. En vegg og kjellergang ble malt av beboere.
- Stoppekraner i kjellerne ble skiftet ut, og flere manometer ble byttet (måler vanntrykket)
- Varmtvannsberederen i styrets møterom ble byttet
- Det har vært noen runder med service og vedlikehold av vaskemaskiner og tørketrommel i fellesvaskeri.
- Styret har etablert en ny digital vedlikeholdsmodul i Styreverrommet for å lettere ha oversikt over gamle og planlagte nye vedlikeholdsprosjekter

Uteområder:

- I perioden 2024-2025 har anleggsgartner Tom Røed med kolleger stått for vedlikehold av våre uteområder. Avtalen er vedtatt og fornyet ut 2025.
- Fruktrærne ble beskåret i februar 2025, og to tre ble felt høsten 2024
- Gartneren rettet også opp feilene på flaggplassen - ny fuge ble lagt mellom skiftersteinene
- Styret ga ut nye retningslinjer for bruken av uteområdene - se Vibbo
- «Blomsterenggruppa» har videreført arbeidet med å pleie blomsterenger
- De nedgravde avfallsbrønnene for restavfall ble vasket i november 2024, og vi har laget en ny avtale om årlig rengjøring (Ren Dunk as)

HMS

- Det er gjennomført to vernerunder (HMS-runder) på oppganger, loft og i kjellere høsten 2024, og våren 2025, og avvikene ble rettet
- Hele det elektriske anlegget på fellesområder (også alle tavler) ble kontrollert i januar 2025 i regi av Elektro Sivert. Det ble etterpå gjennomført omfattende retting av avvik.
- Radonmåling i 3 mnd vinteren 2024/25, ble avsluttet 12 mars.
- Lekeplassen har hatt sin årlige kontroll
- El-sikkerhetsskjema ble delt ut til alle postkasser i desember
- Beboere fikk nye brannslukningsapparater (krav hvert 10. år) høsten 2024
- Oslo Brann- og redningsetat godkjente fyringsanlegget høsten 2024.
- Styret vedtok en ny HMS plan
- Styret har etablert en digital HMS modul i Styreverrommet.no

Økonomi/forsikring/utleie:

- Vi har hatt fortløpende oppfølging av likviditetssituasjon og kontroll av fakturaer via styreverrommet.no
- Vaktmesteren har fått justert sin lønn
- Styret har fulgt opp alle skade-/forsikrings saker via Protector Forsikring. Ny forsikringsleverandør, Gjensidige, ble valgt i desember 2024

- Felleskostnadene ble økt med 5% fra 01.01.2025. Dette på grunn av generell høy prisvekst hos mange av våre underleverandører, samt en ekstraordinær økning i kommunale vann- og renovasjonsavgifter, samt stor økning i forsikringspremie.
- Vi har søkt og fått dekket kostnader til 13 sykkelkinner fra OBOS Miljøfond
- Ingen nye kontrakter om utleie av lagerrom ble gjort
- Flere svar på bruksoverlating er gitt, og det samme med henvendelser fra meglere.
- Vi betalte ut den nye traktoren i 2024, selv om den kom først i april 2025.

#### Varmepumper

- To andelseiere har installert luft-til-fuft varmpumper etter styrets retningslinjer.

#### Naboklager

- Styret har fått to naboklager i løpet av året.
- Styret oppfordrer generelt at hver enkelt først forsøker å snakke med naboen (-e) sine, men når dette ikke fører til ro / ikke har hjulpet, skal/må styret bistå. Uro og bråk kan imidlertid være av en slik art at styret umiddelbart har iverksatt handling.

#### Annet:

- Styret har ajourført flere artikler på Vibbo
- Vi har hatt mye dialog med om beboerparkering med VestPark (Unum), samt inngått nye parkeringsavtaler tilknyttet leide P-plasser.
- Styret har lånt ut flere barnevognarasjer.
- En ryddeaksjon med komprimatorbiler ble gjennomført i oktober 2024.
- Styret har vært representert i Etterstad Vel på månedlig basis og arbeidet med enkeltsaker i denne forbindelse.
- Vi er ikke med i styret for Etterstad KabelTV, men har hatt dialog med dem under veis.
- Styret har gitt råd når andelseierne har villet enten å bygge om leiligheten, flytte kjøkken eller restaurere bad
- Det viste seg at mange av beboerne ikke hadde mottatt hefte om egenberedskap fra DBS (Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap), hefte ble derfor bestilt og delt ut av styret.
- Vaktmesteren har heist flagget på alle offisielle flaggdager.

#### Kort om styrets planer videre

- Styret vil skifte ut kjellervinduer til nye (med luftespalter), og søker om tilskudd fra Oslo kommune. I følge styret på mail 04.02-2026: vi får ikke støtte allikevel fra Oslo kommune fordi små vinduer ikke produseres med "lave verdier". Dette ble utsatt fra 2025 til 2026. Ikke alle vinduer vil bli skiftes, men kanskje halvparten.
- Gjennomføre flere ENØK tiltak og vedlikeholdstiltak i vaskeri/vaktmesterbygget. Se mer under.
- Arbeide videre med ENØK for alle 20 blokker, og planlegge en ny Generalforsamling som kan ta stilling til mulig etterisolering av fasader, loftene og kjellerne. I følge styret på mail 04.02-2026 ble det ingen fasade isolering. Samt ikke kjellere eller loft heller.
- Gå over til LED - lys i kjellere, men tidsplanen er avhengig av ENØK-satsing. I følge styret på mail 04.02-2026: dette ble utført i 2025.
- Restaurere flere balkonger - men prioriteringer bør gjøres. I følge styret på mail 04.02-2026: 03 og 04 etasje fikk nye fugemasser og lekkasjene er stoppet. Prosjektet går videre til 2.etasjer i 2026.
- Følge opp situasjonen på takene - de ble filmet våren 2025 - og sette inn tiltak etter behov. I følge styret på mail 04.02-2026: de er filmet og reparasjoner starter mars/april 2026.
- Beboerne skal kunne bestille nye vinduer til sine leiligheter, styret arbeidet videre med saken. Forutsetning er at andelseierne selv dekker utgifter uten å ta opp lån fra borettslaget.
- Opprettholde god standard på uteområdet.
- Ha god brannsikring, og gode serviceavtaler på brannsikringstavler
- Fortsette å yte god service for beboerne i Etterstad Sør og sikre et godt bomiljø.

I følge styret på mail 04.02-2026: Det vil bli nok alltid fremover bli endringer i felleskostnader. Både i 2024, 2025 og 2026 økte vi 5%, i 2023 økte vi med 9%. Det er ikke drøftet ennå behov for nye låneopptak, men det blir gjort i forbindelse med vurderinger av hvor store vedlikeholdsprosjekter vi må sette i gang. Aktuelle prosjekter er tatt med som info her.

Vi har om lag 12,2 mill kr lån nå. Målet er å opprettholde god standard på uteområdet og god brannsikring i byggene. Et nytt stort lån er for eks aktuelt i 2045 hvis GF vedtar at alle i borettslaget skal skifte ut alle vinduer i alle leiligheter samtidig. Vedtaket om dette gjøres i mai 2026. Da skal alle beboere ha en egen IN lån for å betale ned sine vinduer.

Vi har besluttet å restaurere vår vaskeribygning – med 2,3 mill kr. Vaktmesterbygget skal bl.a. få ny balansert ventilasjon, nye vinduer og dører, dette ble vedtatt av Generalforsamlingen 20. mai 2025. Dette medfører ikke nye låneopptak, vi bruker penger vi har. Denne første runden i vaktmesterbygget angår mest energisparing. Vedlikehold av vaktmesterbygget kommer til å fortsette over flere år – både innvendig og utvendig. Selve restaurering settes i gang i mars 2026.

Vi har i 2025 reparert balkonger i 3. og 4. etasje, vi har fått mange skademeldinger, og etter hvert må alle balkongene gås gjennom. (Vi brukte om lag 1 million kroner i 2025 for å reparere de øverste synlige skadene + fugene på balkongene.) Dette fortsetter vi med våren 2026 i 2. et.

ENØK - rapportene nå, og tidligere, har dokumentert at vi har totalt 28 gamle «franske balkonger» som for noen år siden ble isolert for lite, og dette er noe vi skal prioritere i 2026. Dette kommer til å koste om lag kr 600 000,-.

Reparasjon/erstatning av ødelagte taksteiner vil pågå våren 2026

Bytte alle 160 kjellervinduer - dette igangsettes våren 2026, vet ikke kostnad her. Er mulig også at ikke alle 20 blokker tas samtidig. Vi har i hvert fall reservert kr 500 000 til dette i 2026.

Restaurere tak osv i 28 inngangspartier (13 oppganger ble reparert 2024) er blitt utsatt til 2026 eller 2027, koster om lag 1.0 mill kr etter tidligere prisvurderinger

Alle oppgangene (veggene) ble vasket høsten 2024, og i 2025 vil to oppganger bli malt i april 2025. (Da er 13 av 41 oppganger ble malt siden 2020). Så her blir det nye satsinger innen noen år. Kostnader er ikke kartlagt ennå.

Styret arbeider med langsiktige planer og bruker OBOS modul for vedlikehold og bærekraft. Det er aktuelt bl.a. å arbeide videre med vanninntak og bunnledninger i noen blokker. En gang i fremtiden bør vi også vurdere behov for drenering av blokker.

Vi filmet med droner alle våre 20 bygninger/blokker sommeren 2025. Spyling av takrenner er satt i gang høsten 2025, og ble avsluttet den 18.11.2025. Spyling av takrenner i 5 blokker av 20 ble utsatt til våren 2026.

Nye LED - lys er installert i sommer 2025 på alle loft og i alle kjellerne høsten 2025. De totale kostnadene var om lag 1,8 mill kroner. Vi fikk til sammen kr 289 000,- støtte fra OBOS Miljøfond til dette. I kjellerne fikk også kjellerbodene fornyet belysning, samt utleielagrene også. Alle lofter fikk nye doble stikk-kontakter installer i desember 2025.

Beboeren kan få installert luft-til-luft varmepumpe - etter søknad fra styret. Digital søkeprosess skjer via Vibbo hos oss. Per i dag er det 3 slike installasjoner.

Det er mulig å søke oss i styret om flytting av kjøkken enten til stuen eller et soverom. Styret har utarbeidet egne relativt strenge retningslinjer for oppussing som redegjør for dette. De er publisert på den åpne siden for borettslaget i Vibbo. Det blir regelmessig endringer både i disse retningslinjer og i vedtekter, og også husordensregler. Byggene våre har naturlig oppdriftsventilasjon, og det er ikke lov å ha mekaniske vifter noen steder i leiligheten.

Det er heller ikke mulig å flytte sluk i badet uten å ha dialog med styret. Hjepesluk kan etableres. Etter søknad til Oslo Kommune plan- og bygningsetat - før oppussingen starter - kan det være mulig å få tillatelse til å flytte sluk, og event da gå gjennom etasjeskillerne, men dette er ikke å anbefale.

#### **INNSKUDD**

Kr. 1 500,-

#### **ANDEL FELLESGJELD**

Kr. 29 060,- pr. 11.05.2026

#### **LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD**

Borettslaget har ett lån med følgende vilkår:

Lånenummer: OBOS-banken AS-98207890294

Type lån: Annuitet

Terminer pr. år: 12

Rente: 5,25%

Type rente: Flytende

Innfrielsesdato: 30.01.2047

Andel av saldo: kr. 29 060,68,-

Kapital kostnader: 192,25,-

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt.

Det tas forbehold om fremtidige endringer i borettslagets lånebetingelser.

#### **ANDEL FORMUE**

Kr. 19 482,- pr. 31.12.2025

#### **REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER**

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tomme leieforhold garasje/ parkering.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre driftskostnader hvor det var budsjettet med kjøp av traktor. Det er brukt mindre på drift og vedlikehold enn forventet da det ble brukt mindre på oppussing av inngangspartier enn forventet.

Årets resultat på kr. 3 508 049,- foreslås ført mot egenkapital.

Felleskostnadene økte med 5% den 01 januar 2026. Garasjeleie og parkeringsleie øker med 5% fra 01.01.2026. Utleiearealer/ lagerrom økes med 2% fra 01.01.2026.

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

#### **SIKRINGSFOND**

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene.

#### **FORRETNINGSFØRER**

OBOS BBL

#### **FORKJØPSRETT**

Det foreligger forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget/ boligbyggelaget. Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten.

#### **GEBYR FORKJØPSRETT**

**STYREGODKJENNELSE**

Borettslaget praktiserer styregodkjenning av ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

**DYREHOLD**

Det er tillatt å holde dyr. Styret skal kontaktes før anskaffelse, og dyreholdserklæring skal underskrives. Dyreholdserklæringen betraktes som en del av husleiekontrakten. Dersom en ønsker å holde mer enn en hund/katt må dette godkjennes av styret.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- a) Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene for dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
- b) Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på borettslagets område. Hunder skal holdes i bånd.
- c) Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.
- d) Kommer det inn skriftlige berettigede klager kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. En berettiget klage kan være at dyreholdet i vesentlig grad sjenerer naboer gjennom lukt, bråk eller på annen måte er til vesentlig ulempe, for eksempel på grunn av allergi, redsel eller angst. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandlinger med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

**VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**

Vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Bestemmelser i vedtektene som er verdt å bemerke seg:

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.

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 samtykke.

Andelseier kan ikke bygge om sin leilighet hvis dette medfører nedtaking av original bærevegg uten å ha søkt og fått godkjenning fra styret og Plan- og bygningsetaten før prosess starter. Andelseier kan ikke bygge om sin leilighet på en slik måte at det er behov for å endre ventilasjon og ventilasjonssystem. Dette gjelder for endringer av innvendige ventilasjonskanaler kjøkken/bad/wc, men også innbygging av ventiler på yttervegg. Ombygging kan heller ikke gjøres på en slik måte at for eksempel kjøkken ikke har avtrekk. Kullfiltervifte er ikke tilstrekkelig. Ref TEK 17.

Andelseiere skal ved bytte av vinduer anskaffe vinduer med luftespalte for å sikretilstrekkelig tilførsel av luft, disse luftespaltene skal være åpne året rundt. Vinduene skal følge vedtatte standarder som er beskrevet på nettsiden vår. Dører på bad/wc skal ha luftespalte som beskrevet på nettsiden vår.

Peisovn/ildsted - søknadsplikt: Ved installasjon av nytt ildsted er det eiers ansvar å melde fra til kommunen. Styret skal ha kopi av varsel til kommunen. Styret skal varsle før prosessen/arbeidet igangsettes, og når det er ferdigstilt Det må varsles både ved bytte, nyinnsettelse og fjerning av ildsted. Denne ska inneholde beskrivelse av hva som er tenkt gjort, ved bytte/nyinnsettelse må typ installasjon du skal ha med merkenavn og nr. oppgis. Styret kan gi avslag på å installere ildsted ut fra branntekniske forhold, samt pålegge fyringsforbud til eventuelle forhold er utbedret. Styret kan ved behov foreta varslet og avtalt befaring. Etter utført arbeid skal firma/fagpersonen utforme en beskrivelse av hva som er gjort. Denne rapporten skal oversendes styret. Om det blir avdekket at denne prosessen ikke er fulgt ved bytte/fjerning av peisovn/ildsted, og det krever istandsetting av

pipeløp/skorstein vil den enkelte andelseier bli økonomisk ansvarlig for utbedringen.

Borettslaget vil uavhengig av hvilken andelseier som ikke har fulgt prosedyren ansvarliggjøre nåværende andelseier.

Innvendig mur på skorsteinsløp skal ikke tildekkes med ulovlig materiale. Dette er det ikke adgang til jf. forskrift om brannforebygging. Andelseier kan av borettslaget bli pålagt å fjerne slik tildekking med krav om frist for utbedring. Det er heller ikke anledning å fjerne puss slik at teglsteinen blir synlig på skorsteinsløpet. Hva som er tillatt og ikke finner du på vår nettside.

En andelseier kan med styrets godkjenning male innvendig på veranda. Gjeldene vedtatte fargekode skal følges, samt blokkens vedtatte farge på gelender. Teglsteinsvegg skal IKKE males, da dette er fasade.

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.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting.

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

Andelseier i leilighet hvor det er bygd tak over balkong er ansvarlig for nødvendig vedlikehold og utskifting av dette.

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.

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.

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.

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.

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.

Bestemmelser i husordensreglene som er verdt å bemerke seg:

Det er ikke tillatt å montere utvendige installasjoner som parabol, varmepumpe og lignende uten samtykke fra styret.

Det er ikke tillatt å montere mekanisk avtrekksvifte koblet til blokkens ventilasjonsanlegg eller til friluft, da dette skaper ubalanse i ventilasjonsanlegget i vårt borettslag. Dette øker risikoen for matos og røyk inn til egen leilighet så vel som til naboen. Dette forbudet gjelder samtlige rom.

Andelseier er ansvarlig for å holde sluk/avløpsrør åpne til felles avløp, samt påse at felles avløp ikke tettes til/skades.

Ved nyinstallasjon av VVS/varmtvannsbereder/vaskemaskin skal det monteres lekkasjesikring i rom som ikke har sluk. Ved planlagt stenging av hovedkran til blokk må berørte naboer varsles i rimelig tid .

Mating av fugler/dyr fra, i og på balkong, og på lagets fellesområder er ikke tillatt. Det tiltrekker seg skadedyr som f.eks. rotter og mus. Ved oppbevaring av mat/for i boder skal dette oppbevares i lufttette beholdere slik at skadedyr ikke tiltrekkes.

I en egen kjellerbod er det tillat å få installert egen kurs for elektrisk uttak. Dette skjer etter søknad til styret. Søknaden kan avslås dersom forholdene ikke legger til rette for installasjon. Det er kun tillatt med én fryser/ kjøleskap i kjellerbod per leilighet. Kostnader for å legge opp strøm til dette dekkes av den enkelte andelseier. Borettslaget er ikke ansvarlig for eventuelle skader på fryser eller dens innhold ved f.eks. strømbrydd, reparasjoner/vedlikehold av bygningsmassen/nye regler som medfører endringer.

Innvendig etterisolering kan gi bygningsmessige konsekvenser. I våre bygninger er det stor sjanse for at etterisolering innvendig/brystningspanel gir endringer i kuldebro, fører til muggdannelse og mulig skade på murpuss/inneklima osv. I den grad beboere gjennomfører slike tiltak vil de selv stå ansvarlig for eventuelle skader.

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger så fremt det ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke, riste eller luften tøy utover balkongkanten. Ved balkongrengjøring og vanning av blomster må man passe på at det ikke blir vannsøl til naboen(e) under. Har man tak/markise over sin veranda må denne stå i en posisjon som ikke medfører at vannet renner inn på naboenes veranda/blomsterkasse under.

Blomsterkasser som ikke er fastmontert skal av sikkerhetshensyn henge på innsiden av balkongen.

Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill, men ikke kullgrill.

Gulv som legges på verandaen skal ikke dekke til sluk. Sluket på verandaen skal hver høst rengjøres av den enkelte andelseier.

Sportsutstyr, klær, fottøy, søppel eller andre gjenstander skal ikke settes i oppgangen, trappeløpet, eller i kjeller- eller loftganger.

Barnevogner i daglig bruk kan plasseres under postkassene på en slik måte at de ikke står i veien, eller hindrer rømningsvei.

Fellesrom er ikke lagringsplass for f.eks. møbler/inventar/bildekk/skrot/papir. Ting som er lagret i fellesrom kan bli fjernet uten varsel.

#### **BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER**

Det gjennomføres dugnad i borettslaget.

Borettslaget er medlem av Etterstad Vel, der saker av allmenn interesse for hele Etterstad blir tatt opp. Velforeningen har jevnlig møter, og alle borettslagene på Etterstad stiller med én representant.

#### **DIVERSE OPPLYSNINGER**

##### **DIVERSE**

Andelseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løsøreforsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og sameiets fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

#### **LEGALPANT**

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

#### **OVERTAGELSE**

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

#### **BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN**

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

#### **SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT**

16.05.2026

#### **ANSVARLIG MEGLERFORETAK**

Oslo øst Eiendomsmegling AS  
Hagegata 25 D, 0653 OSLO. TLF. 400 09 400

#### **MEGLER**

Julie Marie Lunde, Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner  
Epost: julie@notar.no  
Mobil: 406 33 638

### **VIKTIG INFORMASJON**

#### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

#### **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.  
Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

#### **SENTRALE LOVER**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings-sakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

#### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

#### **HVITVASKINGSREGLENE**

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

#### **VEDLEGG**

Tilstandsrapport, datert 12.05-2026

Egenerklærings skjema, datert 06.05-2026

Boliginformasjon, datert 11.05-2026

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning  
Budskjema

#### **BUDGIVNING**

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

### 4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



# Vedlegg

## ETTERSTADSLETTA 87B

Tilstandsrapport, datert 12.05-2026

Egenerklærings skjema, datert 06.05-2026

Boliginformasjon, datert 11.05-2026

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

# Tilstandsrapport

 Andelsleilighet

 Etterstadsletta 87 B, 0660 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 237, bnr. 18

 Andelsnummer 116

Sum areal alle bygg: BRA: 32 m<sup>2</sup> BRA-i: 25 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 16592-1891

Eiendomsverdi ref nr: NL7104

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang

Vår ref: Tore Jan Fevang



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang

Uavhengig Takstingeniør

tjf@norges-takst.no

916 35 490



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 2 etasje og det medfølger 1 bod i kjeller og 1 på loft.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklimateknikk kan være strengere.

Kjøkken fra 2019 og badrom fra 1998- overflateoppusset i 2020 iflg. tidligere prospekt.

Informasjon om leiligheten er gitt av selger og tidligere prospekt.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

## Andelsleilighet - Byggeår: 1951

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Finert/malt entrédør B30 - 35 dB (brann- og lyddør). Ukjent alder. Balkongdør med 2-lags glass i trekarmer. Dateret 2007. Det bemerkes: Entredør subber mot terskel. Noe løs dørvrider til balkongdør. Utgang fra stue til balkong med tregulv, stikkontakt og utelys. Størrelse ca 7,7 kvm. Infravärmer.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskiller er av betongdekke. Målt vilkårlig +/- 13 mm skjevhet på stue/kjøkkengulv. Malt profilert innerdør til badrom. Garderobeskap.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet fra 1998 har glatt baderomsinnredning, servant, speilskap m/integrert lys, toalett og dusjhjørne med 1 glassdør. Overflateoppusset i 2020 iflg. tidligere prospekt. Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 og ingen dokumentasjon. Badet er nær nådd betraktet levealder, og påkostninger må påregnes om noen år. Ved endret bruk vil det bli mer slitasje og påkjenninger som endrer brukstiden. Rommet har malte-sparklede vegger/fliser og himlingsplater på innvendig tak. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

13 mm lokalt fall ved dusj, 18 mm fall fra topp sluk til topp flis ved terskel.

Det er plast/stålsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Murvegger tillater ikke hulltagning. Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkelte søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.

Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Ikea i 2019 med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator og kitchen board over benk. Integrerte hvitevarer: induksjontopp, stekeovn, kjøleskap, smal vaskemaskin og oppvaskmaskin. Vannstopper system/Waterguard og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør på badrom. Rør i rørsystem i kjøkkenbenk med vannstopper system/Waterguard. Stoppekraner bak varmtvannsbereder i kjøkkenbenk. Avløpsrør fra bad og kjøkken i plast. Antatt stakemuligheter i bygningen. Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft i vegg- og vindusventiler. Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkenbenk. Tidligere opplyst at denne er fra 2018 og ca 120 l. Det er vannstopper system/Waterguard rundt vannløsningene i kjøkkenbenk. Info: I 2010 innførte NEK et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W. Normsamlingen NEK 400 oppdateres hvert fjerde år, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W. Leiligheten er tilknyttet felles callinganlegg. Plissegardiner.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles opparbeidet tomt for borettslaget.

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

[Gå til side](#)

6 kg brannslukker fra 2023. Felles brannvarslingsanlegg i bygget. Røykvarsler. Det ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre. Det informeres fra styre: Målingene i løpet av vinteren 2025/2026 viser lave radonverdier i Borettslaget Etterstad Sør. Høveste resultat for målinger var 36Ba/m<sup>3</sup> - som årsmiddelverdi. Den laveste var 20Ba/m<sup>3</sup>. og de aller fleste målinger var mellom 20-24 Bq/m<sup>3</sup>. Styret er meget godt fornøyd med resultatene, og er klart veldig stolt over at vi etablerte tiltak med radonsug i alle våre 20 kiellere høsten 2025. Tiltaks grensen for radonverdier var io 100Ba/m<sup>3</sup>. Totalt 94 stk målere med navn < lukkede CR-39 sporfilmere" ble lest og analysert av Eurofins Radon Testing Sweden AB. Leverandøren hos oss var Radoninspektøren as. Styret ber nå at alle andelseiere henviser til denne Vibbo-nvheten i

# Beskrivelse av eiendommen

tilfelle deres meglere etterlyser resultater av målinger hos oss vinteren 2025/2026. Alle var så pass like, at det vi trvgt kan si at leilighetene hos oss ikke blir eksponert for radongass.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Andelsleilighet

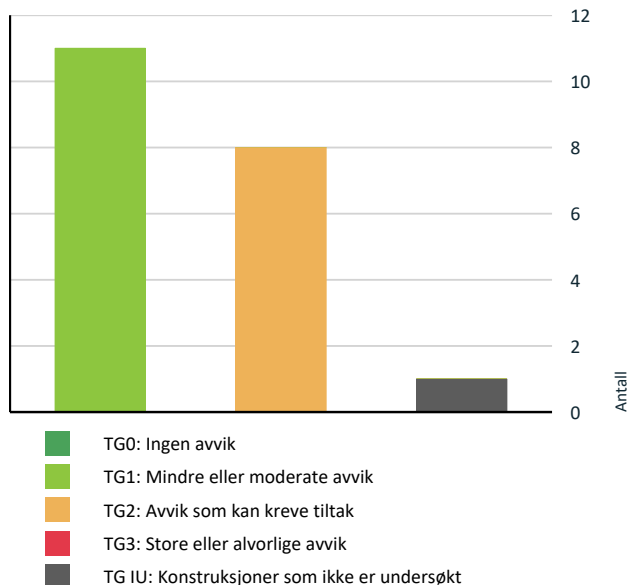
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Ombygget fra opprinnelig løsning.

Alkove er bygget i ettertid.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken /stue > Avtrekk [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

## Oppsummering av avvik

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

## Andelsleilighet

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner

[Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET

**Byggeår**  
1951

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Leiligheten er bebodd av eier.

**Standard**  
Normal standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

Ombygging	Alkove- ukjent dato.
Modernisering	Se liste under oppussinger/modernisering. Opplysninger om eiendommen.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 2007      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**  
Finert/malt entrédør B30 - 35 dB (brann- og lyddør). Ukjent alder. Balkongdør med 2-lags glass i trekarmen. Datert 2007. Det bemerkes: Entrédør subber mot terskel og er ute av lodd. Noe løs dørvrider til balkongdør.

**Årstall:** 2007      **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Klassifisert entrédør

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**  
Utgang fra stue til balkong med tregulv, stikkontakt og utelys. Størrelse ca 7,7 kvm. Infravarmer.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

**Beskrivelse**  
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte flater.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:  
Svelling i laminatgulv ved oppvaskmaskin.  
Knitrelyd i laminatgulv.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:  
Ingen umiddelbare tiltak men kan vurderes utbedret.



Svelling i laminatgulv ved oppvaskmaskin.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**  
Etasjeskiller er av betongdekke. Målt vilkårlig +/- 13 mm skjevhet på stue/kjøkkengulv.

### TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**  
Malt profilert innerdør til badrom.

**Årstall:** 2026      **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Døren subber i terskel og er ute av lodd.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:  
Utbedre.

### TG 1 Andre innvendige forhold

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Garderobeskap.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 og ingen dokumentasjon.

Badet er nær nådd betraktet levealder, og påkostninger må påregnes om noen år.

Ved endret bruk vil det bli mer slitasje og påkjenninger som endrer brukstiden

Årstall: 1998

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Rommet har malte-sparklede vegger/fliser og himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 1998

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Malte/sparklede fliser på vegg

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

13 mm lokalt fall ved dusj, 18 mm fall fra topp sluk til topp flis ved terskel.

Årstall: 1998

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i fuger.

Svakt fall på baderomsgulvet mot sluk.

Svakt fall i dusjsonen.

Fargeforskjell i gulvfuger.

Ufagmessige overflatearbeider på bad.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.



Skjolder i gulvfuger på bad

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plast/stålsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Årstall: 1998

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Løs jordledning i sluk.

##### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Feste jordledning.

# Tilstandsrapport



Sluk i dusjsone.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet fra 1998 har glatt baderomsinnredning, servant, speilskap m/integrert lys, toalett og dusjhjørne med 1 glassdør. Overflateoppusset i 2020 iflg.tidligere prospekt.

Årstall: 1998 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Fuktsvelling på hyller ved servantskap. (vannsprut fra dusj)

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



Fuktsvelling i hylleplater på bad.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1U Fukt i tilliggende konstruksjoner

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger tillater ikke hulltagning. Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.

Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN /STUE

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Ikea i 2019 med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator og kitchen board over benk. Integreerte hvitevarer: induksjontopp, stekeovn, kjøleskap, smal vaskemaskin og oppvaskmaskin.

Vannstopper system/Waterguard og komfyrvakt.

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 2. ETASJE > KJØKKEN /STUE

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Kobberrør på badetrom.

Rør i rørsystem i kjøkkenbenk med vannstopper system/Waterguard. Stoppekraner bak varmtvannsbereder i kjøkkenbenk.

# Tilstandsrapport



Rør samlestokk i kjøkkenhjørne med stoppekraner.



Kobberrør på badetrom

## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør fra bad og kjøkken i plast.  
Antatt stakemuligheter i bygningen.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft i vegg-og vindusventiler.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkenbenk. Tidligere opplyst at denne er fra 2018 og ca 120 l.

Det er vannstopper system/Waterguard rundt vannløsningene i kjøkkenbenk.

Info:

I 2010 innførte NEK et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W. Normsamlingen NEK 400 oppdateres hvert fjerde år, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



## TG 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet felles callinganlegg.  
Plissegardiner.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Automasikringer med skap i felles trappegang.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent ..**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

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

## Generelt om anlegget

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

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

## Inntak og sikringsskap

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

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

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

## Generell kommentar

Det foreligger ikke samsvarserklæringer eller rapporter for det innvendige elektriske anlegget i leiligheten. Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuelt besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg. På dette grunnlag anbefales det gjennomgang av EL-fagmann for utvidet el-kontroll.



Elskap, plassert i felles trappegang.



Kursoversikt

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

6 kg brannslucker fra 2023.

Felles brannvarslingsanlegg i bygget.

Røykvarslere.

Det ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre.

Det informeres fra styre:

Målingene i løpet av vinteren 2025/2026 viser lave radonverdier i Borettslaget Etterstad Sør. Høveste resultat for målinger var 36Ba/m<sup>3</sup> - som årsmiddelverdi. Den laveste var 20Ba/m<sup>3</sup>. og de aller fleste målinger var mellom 20-24 Bq/m<sup>3</sup>.

Styret er meget godt fornøyd med resultatene, og er klart veldig stolt over at vi etablerte tiltak med radonug i alle våre 20 kiellere høsten 2025. Tiltaksgrensen for radonverdier var io 100Ba/m<sup>3</sup>. Totalt 94 stk målere med navn < lukkede CR-39 sporfilmer > ble lest og analysert av Eurofins Radon Testing Sweden AB. Leverandøren hos oss var Radoninspektøren as.

Stvret ber nå at alle andelseiere henviser til denne Vibbo-nvheten i tilfelle deres meglere etterlyser resultater av målinger hos oss vinteren 2025/2026. Alle var så pass like, at det vi trvgt kan si at leilighetene hos oss ikke blir eksponert for radongass.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Balkongrekkverk målt til 95 cm. Krav 100 cm.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



Felles brannvarslingsanlegg i bygget



6 kg pulverapparat fra 2023.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

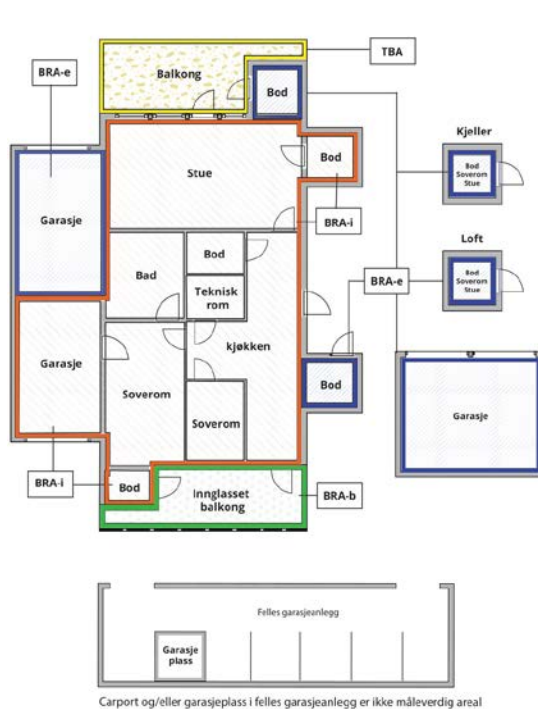
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

### Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		5		5	
2. Etasje	25			25	8
Kjeller		2		2	
<b>SUM</b>	<b>25</b>	<b>7</b>			<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>32</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
2. Etasje	Entré, bad, alkove, kjøkken /stue		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde stue ca. 260 cm.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på 2,3 kvm. Mrk. 2019.

Leiligheten disponerer 1 netting loftsbod på ca. 10 kvm ved gulv. Skråtak. Målbart ca. 5 kvm. Mrk. 219.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Ombygget fra opprinnelig løsning.

Alkove er bygget i ettertid.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Tore Jan Fevang	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	237	18		0	42685.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Etterstadsletta 87 B

### Hjemmelshaver

Etterstad Sør Borettslaget

### Kommentar

Arealet er for hele eiendommen.

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
2019/Etterstad Sør Borettslaget	950151315	2019	OBOS Eiendomsforvaltning	Tina Odingo Odeck

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende
116	1 500

### Kommentar

Eventuell andel av fellesgjeld eller formue er ikke opplyst.

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

### Regulering

Ikke kontrollert.

### Om tomten

Felles tomt for borettslaget.

### Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i borettslaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

### Oppussing og modernisering

Opplysninger gitt av tidligere eier og tidligere:

2026: Ny baderomsdør

2020: Pusset opp baderommet/gulv med flis på flis, overflatebehandlet vegger, dusjarmatur, dusjvegg og innredning.

2019: Pusset opp kjøkken, laminatgulv og diverse overflatebehandlinger.

2018: Ny varmtvannstank på ca. 120 l.

2007: nye vinduer og balkongdør

1998: Bad og rør renovert i regi av borettslaget

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

### Kommentar

Fellespolise i borettslag. Eier må selv tegne hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Samsvarserklæring	13.06.2019	Kjøkken: Trekke nye kurser til kjøkken og montere komfyrvakt, stikk til stekeovn og stikk til kjøleskap Sikringsskap: Ny kurs til stekeovn + koble om litt på diverse kurser	Fremvist		Nei
Infoland.no	13.05.2026	Norsk Eiendomsinformasjon.	Innhentet		Nei
Eier	12.05.2026	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	06.05.2026	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Fremvist		Nei
Forretningsfører		Megler har innhentet leilighetsopplysninger fra forretningsfører.	Fremvist		Nei
Faktura/ VVS Spektrum AS	12.06.2019	Koblet varmtvannsberedere , vask, oppvaskmaskin og vaskemaskin	Fremvist		Nei
Ferdigattest balkonger	03.03.1993	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Oslo Kommune Utydelig dato.	Innhentet		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	
2	16.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- ~~Aralet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.~~

Oppdragsnr.: 16592-1891

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 20 av 21

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

<https://samtykke.vendu.no/NL7104>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Faktura

Linn Therese Gaasland  
Etterstadsletta 87B, 0660 Oslo  
0660 OSLO

Fakturadato 13. juni 2019 Fakturanummer 339

Forfallsdato **18. juni 2019** Betales til konto 1503.72.71702 Å betale kr 9 501,25

Beskrivelse	Enhetspris	Antall	Mva	Beløp
VVS arbeid på kjøkkenet	600,00	9,00	25%	6 750,00
Koblet varmtvannsberedere , vask, oppvaskmaskin og vaskemaskin	0,00	0,00	25%	0,00
Materialer	2 201,00	1,00	25%	2 751,25
			Nettobeløp	kr 7 601,00
			Merverdiavgift	kr 1 900,25
			<b>Totalt å betale</b>	<b>kr 9 501,25</b>

Mva-sats 25% Grunnlag 7 601,00 Mva-beløp 1 900,25

Ved for sen betaling påløper purregebyr og renter.

Sendt med  fakturo.no

## Kvittering

Innbetalt til konto **1503.72.71702** Beløp **9 501,25** Betalerens kontonummer  Blankettnummer

### Betalingsinformasjon

Fakturanummer 339  
Vennligst oppgi fakturanummer når du betaler.

### GIRO

Betalingsfrist 18.06.2019

Underskrift ved girering

Denne giroen kan ikke brukes til brevgiro

### Betalt av

Linn Therese Gaasland  
Etterstadsletta 87B, 0660 Oslo  
0660 OSLO

### Betalt til

VVS Spektrum AS  
Are Frodes vei 22, Lørenskog  
1473 LØRENSKOG

### Belast konto

Kundidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre	Til konto	Blankettnummer
	9501	25	1503 72 71702	

Deres ref.: 18-0022/26 . Vår ref.: 0048-1-2019

Dato: 11.05.2026

## Megleropplysninger

Boligselskap: Borettslaget Etterstad Sør  
Organisasjonsnr: 950151315  
Andelseier: Odeck, Tina Odingo Runde  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 2019  
Adresse: Etterstadstletta 87 B, 0660 OSLO  
Andelsnummer: 116  
Gnr. 237  
Bnr. 18

Borettsinnskudd: Kr. 1 500,00 ,–

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 93105000.
- 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 styregodkjenning 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.

Felleskostnader: Styret har vedtatt 5% økning av felleskostnadene fra og med januar 2026. Garasjeleie og parkeringsleie øker med 5% fra 01.01.2026. Utleiearealer/ lagerrom økes med 2% fra 01.01.2026. Merk, styret kan endre felleskostnadene med en måneds varsel uten generalforsamlingsvedtak. Kjente fremtidige rehabilitering og større vedlikehold: Se innkalling fra siste ordinære generalforsamling/ kontakt styret for siste status på vedlikehold. På ordinær generalforsamling 11.april 2019 ble det vedtatt låneopptak på inntil 17, 5 mill. for gjennomføring av anbefalte tiltak kommende år iht. tiltaksplan fra OPAK, se åresberetning fra det gjeldene året/ kontakt styret for videre informasjon. I juli 2020 ble det søkt og innvilget lån på 17,5 millioner i OBOS banken, lånenummer 98207890294. Lånet delutbetales, og første utbetaling skjedde i juli 2020 og var på 7,5 millioner. 2. utbetaling skjedde 12.05.22 og var på kr 6 millioner. Styret vedtok i august 2023 at resterende 4 millioner av lånerammen ikke skal utbetales. Lånet er fordelt etter felleskostnadsbrøken. Lånet er avdragsfritt frem til 30.07.24. Styret gis på ordinær generalforsamling 2024 fullmakt til å utrede mulighetene for, og kostnadene med etterisolering av blokkenes fasader, kjeller og loft. Prosjektplan og forelagte priser fremlegges for beboere i løpet av 2025, og prosjektforslag legges fram for generalforsamling 2025. Det ble vedtatt å bruke 2,5 mill kr av oppsparte midler til ENØK-tiltak i vaskeri/vaktmesterbygget. Samtidig skal det søkes om tilskuddsmidler fra både Oslo kommune og Enova. Borettslaget har fra 2008 og 2021 gjennomført delvis utskiftning av vinduer/balkongdører. De som valgte å skifte vinduer i regi av borettslaget fikk ekstra kostnad på husleien dersom man valgte nedbetaling (kun etter avtale med styret), eventuelt ble det utstedt faktura på samlet beløp. Kategori 181 gjelder nedbetaling for de som har foretatt utskiftning før 2021, noen har 5 års nedbetalingstid andre 10 år. De som har skiftet vinduer i/ etter 2021, og har valgt nedbetaling, har enten kategori 8 (5 år nedbetaling) eller kategori 9 (10 år nedbetaling). Ved spørsmål til denne ordningen, bes det kontaktes styret. Energiavregning: Det er ikke energiavregning i borettslaget p.t Garasje/parkering: Borettslaget har 65 parkeringsplasser og to garasjeplasser til leie. Styret fordeler parkeringsplassene etter egen venteliste. Leiekostnader/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Ved salg må eventuelle leieforhold for lokaler/ parkering sies opp. Oppsigelsen sendes styret med kopi til OBOS, eierskifte@obos.no. Bod: Alle leiligheter har egen bod. Borettslagets hjemmeside er [www.etterstadsor.no](http://www.etterstadsor.no) og e-post adresse [etterstadsor@styrerommet.no](mailto:etterstadsor@styrerommet.no) Nøkler/skilt: Nøkler til fellesdørene i borettslaget bestilles gjennom styret

(bestillingsskjemaet ligger på nettsiden til borettslaget) og betales av den enkelte. Navn på callinganlegget endres/oppdateres av vaktmester ved inn- og utflytting. Skilt til postkasse kan det være smart å bestille når man melder flytting hos Posten da det er gratis. Husk å velge riktig størrelse på skiltet slik at det passer i postkassene: 58x94 mm. På postkasseskiltet må man i tillegg til navn ha med leilighetsnummer (fire siffer). Dette nummeret står på innbetalingsgiroen for husleie til OBOS eller papirene i forbindelse med overtagelse av leiligheten. Vedtak fattet på generalforsamling 2018/ 2019 vedrørende salg av fellesareal oppheves. Se protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 2020 hvor det ble vedtatt at tidligere vedtak oppheves og at borettslaget ikke vil tillate salg av loftsareal eller kjellerareal til beboelsesareal. Eiendomsskatt: Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

#### Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenr.:	98207890294
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	12 018 970,00
Innfrielsesdato:	30.01.2047
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: 2 967,30,-

##### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 967,30	

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:	611,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 795,-
Annen formue:	19 482,-
Gjeld:	29 321,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenummer:	98207890294
Restsaldo:	29 060,68
Kapitalkostnader:	192,25
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 29 060,68,-, 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.



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 48

BORETTLAGET ETTERSTAD SØR

## Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR

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:

20. mai 2025 kl. 18:00, Etterstad Videregående Skole.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024/ 2025
7. ENØK i vaskeri/vaktmesterbygget
8. Endringer i husordensregler §2
9. Endring av vedtekter Overlating av bruk § 4-2 (3)
10. Endring av vedtekter Bygningmessige arbeider § 4-3 (2)
11. Endring av vedtekter Bygningmessige arbeider § 4-3 (3)
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
14. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Carl Fredrik Arntzen er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen foreslås Helga Solheim. Protokollvitner velges på selve møte.

---

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.
- c) Liste over vedlikeholdsoppgaver og prosjekter

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

- 1. S. 48 - Kostnadsdiagram med kommentarer.pdf
  - 2. Årsregnskap 2024.pdf
  - 3. 0048 Borettslaget Etterstad Sør - revisjonsberetning.pdf
  - 4. 2025.03.25 Større vedlikeholdsprosjekter.pdf
- 

Sak 6

## Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024/ 2025

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 490 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 490 000.

---

Sak 7

## ENØK i vaskeri/vaktmesterbygget

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har mottatt en tilstandsanalyse fra PPM Prosjekt - som angår vaktmesterbygget - datert den 20.3.2025. Den inneholder solid beslutningsgrunnlag for investeringer for å kunne energieconomisere og utbedre vaskeri/vaktmesterbygget. Den første rapporten om ENØK-energikartlegging i Bygg 61D kom fra OBOS Prosjekt as i januar 2025, den ble også orientert om på vårt beboermøte i januar 2025.

Hele utgangspunktet for mulige tiltak i vaskeri/vaktmesterbygget er ENØK-satsing. Bygget bruker om lag halvparten av all strøm i våre fellesarealer. PPM Prosjekt har konkretisert hvilke tiltak kan være aktuelle, og hva de kan koste. Dersom tiltakene resulterer i en reduksjon av energibehovet på minimum 20%, vil borettslaget kvalifisere for investeringsstøtte fra Enova. I tillegg tilbyr Oslo kommune en støtteordning som dekker opptil 20% av kostnadene ved utskifting av vinduer eldre enn 30 år.

Det vedlagte arket inneholder flere ting:

- Oversikt over alle PPM Prosjektets rapportens tiltak for årene 2025-2040 - inkludert både enøk-tiltak og langsiktige vedlikeholdstiltak.
- Oversikt over **mulige anbefalte tiltak** fra PPM Prosjekt (alternativ 1), og forslag til låneopptak på 2 mill.
- Oversikt (alternativ 2) over mest prioriterte styrets forslag til **strakstiltak** basert på rapporten fra PPM Prosjekt. Finansiering kan skje av våre egne sparemidler når kostnadene holdes under 2.5 mill kr.
- Siste kolonna inneholder oversikt over alle "utsatte tiltak som angår mest vedlikehold, og dette er noe vi kan planlegge å gjøre senere. Styret registrerer tiltakene i den nye digitale vedlikeholdsmodulen i OBOS/Styrerommet for å ikke glemme hva som er anbefalt.

Styret har prioritert å gå videre med Alternativ 2: Dette innebærer at vi finansierer med egne sparemidler anbefalte tiltak som er:

- Nye vinduer, garasjeporter og 2 dører 1 235 000 + moms
- Varmegjenvinnende balansert ventilasjonsanlegg kr 297 000,- + moms
- Installasjon av 4 luft-til-luft varmepumper kr 173 800kr + moms.

### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir sin samtykke til styret om å bruke 2,5 mill kr sparemidler til ENØK-tiltak i vaskeri/vaktmesterbygget. Samtidig bør det søkes om tilskuddsmidler fra både Oslo kommune og Enova.

### Vedlegg

5. 2025.04.02 Styremøte 2 april \_Kostnader vaktmesterbygg.pdf

Sak 8

## Endringer i husordensregler §2

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Husordensreglenes §2, første avsnitt, er i dag slik:

*"Leiligheten skal ikke brukes slik at det fører til sjenanse for andre. Det skal være ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 alle dager. Hamring, boring, sang- og musikkøvelser og støyende aktiviteter er ikke tillatt etter kl. 21:00, eller på søndager/helligdager."*

I dag pågår det alt for mange ganger støyede aktiviteter, trening og elektrisk saging i sene nattetimer eller alt for tidlig om morgenen. I et vedvarende tilfelle er dette ikke i tråd med reglene, og styret mener at vi bør presisere dette bedre. Forslag til vedtak inneholder justeringer av tidspunkter når det skal være ro i leiligheter.

**Forslag til vedtak**

"Leiligheten skal ikke brukes slik at det fører til sjenanse for andre. Det skal være ro mellom kl. 23.00 og 07.00 alle hverdager, fra 23.00 - 08.00 på lørdager, og 21.00 - 08.00 på søndager og helligdager. Hamring, boring, saging, sang- og musikkøvelser samt støyende aktiviteter, er ikke tillatt etter kl. 21.00, eller på søndager og helligdager.

---

Sak 9

## Endring av vedtekter Overlating av bruk § 4-2 (3)

**Forslag fremmet av:**

Arne Storelv

**Sakens flertallskrav:**

To tredjedels (67%)

**Forslagenes flertallskrav:**

To tredjedels (67%)

Beskrivelse av Arnes forslag: Vi har regler om maks 30 dager utleie pr. år. Jeg foreslår at styret gis melding fra andelseier om at leilighet/del av leilighet er til korttidsutleie før utleie via f.eks. AIRBNB starter. Ved utleie skal nøkkel også overleveres personlig fra utleier/ansvarlig. Henting av nøkkel i nøkkelboks er ikke tillatt.

*Styrets beskrivelse:*

Fra januar 2021 ble det innført nye regler i borettslagsloven om hvor lenge man har lov til å drive korttidsutleie i sameier og borettslag - for eksempel gjennom AirBnB eller Finn.no. Målet da var å ta hensyn både til de som ønsker å praktisere en sunn delingsøkonomi, og at borettslagene som skal slippe å måtte bruke skjønn for å begrense korttidsutleie. Også i vårt borettslag er det lov med korttidsutleie i maksimalt 30 dager i året (vedtekter §4-2 (3). Styret vil/kan etter vanlige husordensregler reagere på svært støyende utleievirksomhet. Styret vil ha en tilføyelse til vedtektene om at andelseieren skal orientere styret generelt om at leiligheten brukes til korttidsutleie.

Formuleringen i dag er: 4.2.3 Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

Styrets forslag til ny formulering er:

4.2.3 Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseier skal informere styret om at leiligheten brukes til AirBnb/kortids-utleie. Nøkkelpokser skal ikke brukes.

Forslag fra forslagsstilleren er:

**Styret skal orienteres om AirBnb - utleie. Nøkkelpokser skal ikke brukes.**

### Styrets innstilling

Fra januar 2020 ble det innført nye regler i borettslagsloven (§5-4) om hvor lenge man har lov til å drive korttidsutleie i sameier og borettslag - for eksempel gjennom AirBnB eller Finn.no. Målet da var å ta hensyn både til de som ønsker å praktisere en sunn delingsøkonomi, og at borettslagene som skal slippe å måtte bruke skjønn for å begrense korttidsutleie. Også i vårt borettslag er det lov med korttidsutleie i maksimalt 30 dager i året (vedtekter §4-2 (3)). Styret vil/kan etter vanlige husordensregler reagere på svært støyende utleievirksomhet. Styret vil ha en tilføyelse til vedtektene om at andelseieren skal orientere styret generelt om at leiligheten brukes til korttidsutleie.

Formuleringen i dag er: 4.2.3 Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Endring av vedtekter Overlating av bruk § 4-2 (3)
- Mot Endring av vedtekter Overlating av bruk § 4-2 (3)

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Forslagsstillers forslag til vedtak: Styret skal orienteres om AirBnb - utleie. Nøkkelpokser skal ikke brukes.
2. Styrets forslag til vedtak: § 4-2 (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseier skal informere styret om at leiligheten brukes til AirBnb/kortids-utleie. Nøkkelpokser skal ikke brukes.

---

Sak 10

## Endring av vedtekter Bygningsmessige arbeider § 4-3 (2)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret fremmer en vedtektsendring for å tilrettelegge for at bruken av "retningslinjer" kommer frem i vedtektene. Samtidig er formålet å sikre at styret har en anledning til å justere slike retningslinjer uten av de fremmes som vedtektsendringer. I dag er retningslinjer for installasjon av varmpumper en del av husordensregler. Vi ønsker å gjennomføre en endring i vedtektenes kapittel 4 -3 som angår "Bygningsmessige arbeider", § 4-3 (2).

#### Forslag til vedtak

«Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser, varmpumper mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Se vedlegg til husordensregler «retningslinjer for installasjon av varmpumper». Endring av disse er innenfor styrets mandat og er ikke å anses som endring av borettslagets vedtekter eller husordensregler.»

---

Sak 11

### Endring av vedtekter Bygningsmessige arbeider § 4-3 (3)

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn for dette forslaget er at styret har hatt mange utfordringer og spørsmål i løpet av de siste årene om bruken av mekaniske vifter, samt om flytting av kjøkken. Montering av mekaniske avtrekksvifter er tatt med i husordensregler men ikke i vedtektene. Mekaniske vifter medfører problemer/ubalanse med luftsirkulasjon i hele bygget. Dette på grunn av at vi har en naturlig oppdriftsventilasjon. Matosen kan for eks. lett bli transportert til flere leiligheter hvis man bruker mekaniske vifter.

Borettslagsloven tillater flytting av kjøkken, men presiserer ( jfr. § 5-12. §5-11 første ledd) at andelseieren ikke kan utføre endringer som er til urimelig ulempe for andre andelseiere. Dette har vært førende til at styret har startet å bruke sk. retningslinjer for oppussing. Styret har også ønsket at flytting av kjøkken er søknadspliktig.

Vedtekt § 4-3- (3) nå:

"Andelseier kan ikke bygge om sin leilighet hvis dette medfører nedtaking av original bærevegg uten å ha søkt og fått godkjenning fra styret og Plan- og bygningsetaten før prosess starter. Andelseier kan ikke bygge om sin leilighet på en slik måte at det er behov for å endre ventilasjon og ventilasjonssystem. Dette gjelder for endringer av innvendige ventilasjonskanaler kjøkken/bad/wc, men også innbygging av ventiler på yttervegg. Ombygging kan heller ikke gjøres på en slik måte at for eksempel kjøkken ikke har avtrekk. Kullfiltervifte er ikke tilstrekkelig. Ref TEK 17."

#### Forslag til vedtak

"Andelseier kan ikke bygge om sin leilighet hvis dette medfører nedtaking av original bærevegg uten å ha søkt og fått godkjenning fra styret og Plan- og bygningsetaten før prosess starter. Andelseier kan ikke bygge om sin leilighet på en slik måte at det er behov for å endre ventilasjon og ventilasjonssystem. Dette gjelder for endringer av innvendige ventilasjonskanaler kjøkken/bad/wc, men også innbygging av ventiler på yttervegg. Mekaniske vifter er ikke tillatt utenom kullfilter på kjøkkenet. Flytting av kjøkkenet skal godkjennes av styret. Se vedlegg til vedtektene «Retningslinjer for oppussing» . Endring av disse retningslinjer er innenfor styrets mandat og er ikke å anses som endring av borettslagets vedtekter.»

Sak 12

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder samt ett styremedlemmer for 2 år. Det skal også velges ett styremedlem for 1 år, samt 3 varamedlemmer for 1 år. Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

Ikke på valg:

- Tanja Susann Ihlhaug, styremedlem
- Dag Erik Kyrkjebø, styremedlem

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Outi Torvinen

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sigrid Jauss

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Inger Marie selboe

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Håvard Sagbakken Saanum
- Kari Reistad Klæva
- Mari Hovland

---

Sak 13

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

**Delegat til obos generalforsamling:**

Outi Torvinen

**Varadelegat til obos generalforsamling:**

Inger Marie Selboe

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Outi Torvinen

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Inger Marie Selboe
- 

Sak 14

## Valg av valgkomite

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen for 1 år.

Vi har ikke lyktes med å finne flere kandidater til valgkomiteen, så vi ber om at ordstyrer oppfordrer generalforsamlingen til å melde seg, slik at vi i det minste får to personer til.

Vennlig hilsen valgkomiteen: Linn Egnelsvik, Linn Katrine Erstad, Arne Storelv, Merete Aadnøy Eriksen og Andreas Røen Pettersen.

## Roller og kandidater

**Valg av 5 valgkomitemedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Linn Engesvik
  - Linn Katrine Erstad
  - Velges på selve møte
  - Velges på selve møte
  - Velges på selve møte
-

## Styrets årsrapport

Styret har avholdt 15 styremøter i perioden mai 2024 – mai 2025. Styret har svart forløpene på mange henvendelser fra beboere via Vibbo. Et beboermøte ble arrangert den 29.1.2025 på Etterstad Videregående skole. Det er gitt ut informasjon og rundskriv både digitalt via Vibbo og i papirformat. Styret har oversikt over de ikke-digitale beboere.

### Aktiviteter i perioden:

#### Vedlikehold/oppgradering:

- 13 av 41 inngangspartier ble rehabilitert og garasjedørene malt sommeren 2024
- Nye markiser til butikken 61A ble montert, samt en ny belysning
- Nedsunket asfalt foran inngang 79B ble reparert
- Det har vært flere skader/fuktighetsproblemer på balkonger. Styret har satt i gang et prosjekt om reparasjon av balkonger i 3./4. et, og vurderer omfanget fortløpende
- PPM Prosjekt as har levert en tilstandsrapport om vaskeri/vaktmesterbygget, og har anbefalt både ENØK tiltak, og langsiktig vedlikeholdsplan. Styret utarbeidet en sak om dette til Generalforsamlingen - mai 2025.
- Vi har mottatt en Energikartleggingsrapport fra / ENØK fra OBOS Prosjekt as, og styret deltok i dette arbeid bl.a. ved å levere informasjon om vårt borettslag, og ha dialog underveis i arbeidet. Til dette arbeid fikk styret tilskuddsmidler fra Oslo kommune og fra Enova til å dekke alle kostnader. Tiltakene fremmes senere til GF
- Gamle lysrør på loftene blir byttet om til LED-lysene i løpet av mai/juni -25
- En ødelagt bunnledning (vannrør) ble skiftet i bygg 79B. Oslo kommune rettet opp feil i vannrør foran blokk 69.
- Golvene i trappeopp ganger ble bonet i mars 2025, samt i vaskeriet. Loftene og kjellergangen ble også rengjort i regi av vårt renholds firma.
- Alle veggene i oppgangene ble vasket høsten 2024, og to ble malt om våren. En vegg og kjellergang ble malt av beboere.
- Stoppekraner i kjellerne ble skiftet ut, og flere manometer ble byttet (måler vanntrykket)
- Varmtvannsbereederen i styrets møterom ble byttet
- Det har vært noen runder med service og vedlikehold av vaskemaskiner og tørketrommel i fellesvaskeri.
- Styret har etablert en ny digital vedlikeholdsmodul i Styreverrommet for å lettere ha oversikt over gamle og planlagte nye vedlikeholdsprosjekter

#### Uteområder:

- I perioden 2024-2025 har anleggsgartner Tom Røed med kolleger stått for vedlikehold av våre uteområder. Avtalen er vedtatt og fornyet ut 2025.
- Frukttrærne ble beskåret i februar 2025, og to tre ble felt høsten 2024
- Gartneren rettet også opp feilene på flaggplassen - ny fuge ble lagt mellom skiftersteinene
- Styret ga ut nye retningslinjer for bruken av uteområdene - se Vibbo
- «Blomsterenggruppa» har videreført arbeidet med å pleie blomsterenger
- De nedgravde avfallsbrønnene for restavfall ble vasket i november 2024, og vi har laget en ny avtale om årlig rengjøring (Ren Dunk as)

#### HMS:

-

Det er gjennomført to vernerunder (HMS-runder) på oppganger, loft og i kjellere høsten 2024, og våren 2025, og avvikene ble rettet

- Hele det elektriske anlegget på fellesområder (også alle tavler) ble kontrollert i januar 2025 i regi av Elektro Sivert. Det ble etterpå gjennomført omfattende retting av avvik.
- Radonmåling i 3 mnd vinteren 2024/25, ble avsluttet 12 mars.
- Lekeplassen har hatt sin årlige kontroll
- El-sikkerhetsskjema ble delt ut til alle postkasser i desember
- Beboere fikk nye brannslukningsapparater (krav hvert 10. år) høsten 2024
- Oslo Brann- og redningsetat godkjente fyringsanlegget høsten 2024.
- Styret vedtok en ny HMS plan
- Styret har etablert en digital HMS modul i Styrommet.no

#### Økonomi/forsikring/utleie:

- Vi har hatt fortløpende oppfølging av likviditetssituasjon og kontroll av fakturaer via styrommet.no
- Vaktmesteren har fått justert sin lønn
- Styret har fulgt opp alle skade-/forsikrings saker via Protector Forsikring. Ny forsikringsleverandør, Gjensidige, ble valgt i desember 2024
- Felleskostnadene ble økt med 5% fra 01.01.2025. Dette på grunn av generell høy prisvekst hos mange av våre underleverandører, samt en ekstraordinær økning i kommunale vann- og renovasjonsavgifter, samt stor økning i forsikringspremie.
- Vi har søkt og fått dekket kostnader til 13 sykkelkinner fra OBOS Miljøfond
- Ingen nye kontrakter om utleie av lagerrom ble gjort
- Flere svar på bruksoverlating er gitt, og det samme med henvendelser fra meglere.
- Vi betalte ut den nye traktoren i 2024, selv om den kom først i april 2025.

#### Varmepumper

- To andelseiere har installert luft-til-fuft varmpumper etter styrets retningslinjer

#### Naboklager

- Styret har fått to naboklager i løpet av året.
- Styret oppfordrer generelt at hver enkelt først forsøker å snakke med naboen (-e) sine, men når dette ikke fører til ro / ikke har hjulpet, skal/må styret bistå. Uro og bråk kan imidlertid være av en slik art at styret umiddelbart har iverksatt handling.

#### Annet:

- Styret har ajourført flere artikler på Vibbo
- Vi har hatt mye dialog med om beboerparkering med VestPark (Unum), samt inngått nye parkeringsavtaler tilknyttet leide P-plasser.
- Styret har lånt ut flere barnevogngarasjer.
- En ryddeaksjon med komprimatorbiler ble gjennomført i oktober 2024.
- Styret har vært representert i Etterstad Vel på månedlig basis og arbeidet med enkeltsaker i denne forbindelse.
- Vi er ikke med i styret for Etterstad KabelTV, men har hatt dialog med dem under veis

- Styret har gitt råd når andelseierne har villet enten å bygge om leiligheten, flytte kjøkken eller restaurere bad
- Det viste seg at mange av beboerne ikke hadde mottatt hefte om egenberedskap fra DBS (Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap), hefte ble derfor bestilt og delt ut av styret.
- Vaktmesteren har heist flagget på alle offisielle flaggdager.

#### Kort om styrets planer videre

- Styret vil skifte ut kjellervinduer til nye (med luftespalter), og søker om tilskudd fra Oslo kommune
- Gjennomføre flere ENØK tiltak og vedlikeholdstiltak i vaskeri/vaktmesterbygget
- Arbeide videre med ENØK for alle 20 blokker, og planlegge en ny Generalforsamling som kan ta stilling til mulig etterisolering av fasader, loftene og kjellerne
- Gå over til LED - lys i kjellere, men tidsplanen er avhengig av ENØK-satsing
- Restaurere flere balkonger - men prioriteringer bør gjøres
- Følge opp situasjonen på takene - de ble filmet våren 2025 - og sette inn tiltak etter behov
- Beboerne skal kunne bestille nye vinduer til sine leiligheter, styret arbeidet videre med saken. Forutsetning er at andelseierne selv dekker utgifter uten å ta opp lån fra borettslaget.
- Opprettholde god standard på uteområdet.
- Ha god brannsikring, og gode serviceavtaler på brannsikringstavler
- Fortsette å yte god service for beboerne i Etterstad Sør og sikre et godt bomiljø.

#### Styret

Styret har kontor/møterom i Etterstadsletta 87, der henger det også en postkasse om noen ønsker å legge noe til styret. Styret når du via Vibbo. Samtlige oppganger har kontaktinformasjon på oppslagstavlen.

#### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt ajourførte retningslinjer for styrearbeid i august 2023 som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

#### Vaktmester

Vaktmester Jan Langerud ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Etterstadsletta 61 og er åpent hverdager mellom kl. 07.00 og kl. 15.00. Vaktmester kan nås via epostadresse vaktmester@etterstadsor.no Hans mobiltelefon er 41362811. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

#### Renhold

Borettslaget har avtale med Renholdsbyrået AS om renhold av fellesarealene. Avtalen inkluderer matteutleie, samt skuring/boning av golvene i oppganger. Andre oppgaver kan bestilles etter behov.

#### Parkering

I vårt borettslag har hver andelsleilighet mulighet til parkering for en bil de eier. Dette gjelder på fast betalt (nummerert) parkeringsplass eller gratis plass langs adkomstveier. Vi har 63 nummererte parkeringsplasser og to garasjeplasser til leie.

Bilen skal alltid registreres elektronisk hos VestPark. Gjesteparkering registrerer beboere selv elektronisk i app'en til VestPark («Unum»). Borettslaget har avtale med VestPark vedrørende parkeringskontroll.

Borettslaget har 12 ladestasjoner for elbiler. Beboeren selv bestiller abonnement til lading fra MOVEL, og du mottar en ladebrikke. Du betaler strømforbruket til MOVEL. Maks ladetid for elbiler er 16 timer, og 10 timer for hybridbiler.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler til utgangsdørene, og event også leiligheter, bestilles i VIBBO direkte til Assistent Partner as, og betales av den enkelte via VIPPS.

*Navn i callinganlegget* endres/oppdateres av vaktmester ved inn- og utflytting.

*Skilt til postkasse* kan det være smart å bestille når du melder flytting hos Posten da det er gratis. Husk å velge riktig størrelse på skiltet slik at det passer i våre postkasser: 58x94 mm. På postkasseskiltet må du i tillegg til ditt/deres navn ha med leilighetsnummer (fire siffer). Dette nummeret står på innbetalingsgiroen for husleie til OBOS eller papirene i forbindelse med overtagelse av leiligheten.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Vi følger også opp kravene i arbeidsmiljøloven om vern av vaktmesterens helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating skal sendes via Vibbo.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Etterstad Sør Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA fra 1.1.2025 med forsikringsavtalennummer 93105000. Vår bygningsforsikring dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger i den enkelte bolig - som for eks. skreddersydde garderobeløsninger, og fastmonterte lamper i himlingen.

Plutselige vannlekkasjer dekkes normalt av bygningsforsikringen. Forsikringen dekker også skader som er bl.a. kommet på grunn av brann, lynnedslag, og skader på fellesarealer som er kommet som følge av dårlig håndverkerarbeid.

Merk at skader som skyldes kondens, sopp/råte, søl, heksesot osv. ikke er dekket av borettslagets bygningsforsikring. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker innbo og løsøre.

Når skaden er ute, skal du gjøre dette:

- 1) Begrens skadeomfanget

Ved helt akutt skade (som er plutselig og uforutsatt, eller naturskade) skal beboerne gjøre det som er mulig for å begrense skadeomfanget. Ring til nødvendig håndverker, rørlegger eller lignende for å få hjelp. Andenes VVS rørlegger vakttelefon (krisesituasjon kvelden og i helgene) er 95850100.

2) Meld deretter skade til: forsikring@obos.no, Telefon: +47 22 86 83 98 (ikke døgnåpen). Les mer i VIBBO om hva slags informasjon du må gi.

Gjensidige vurderer om skaden er dekningsmessig eller ikke. Hvis skaden er dekningsmessig, så utfører forsikringsselskapets skadefirma reparasjonen. Forsikringsselskapet kan også beslutte at det blir utbetalt et beløp (kontantoppgjør), beløpet tilsvarer det som skadefirma har taksert skaden til å koste.

3) Kontakt styret for å gi informasjon om hendelsen; send epost til styret: etterstadsor@styrommet.no

4) Ta kontakt med ditt eget forsikringsselskap

Ved mistanke om skadedyr: Ta kontakt med OBOS Forsikring as, forsikring@obos.no, telefon: +47 22 86 83 98.

Selv om borettslagets forsikring brukes, har hver enkelt andelseier vedlikeholdsplikt i sin leilighet. I henhold til Borettslagsloven §5-13 belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. På generelt grunnlag vurderer styret det som urimelig at fellesskapet belastes for skader som lett kunne vært unngått. Standard egenandel ved bruk av denne nye forsikringen er kr 12.000,-.

Dersom det oppstår skader på inngangsparti, etc. i forbindelse med personskade/dødsfall (eksempelvis nødetater som må inn i en leilighet), vil egenandelen bli belastet andelseier/boet.

Se for øvrig borettslagets vedtekter, punkt 5, som definerer "andelseiers plikter" og "borettslagets plikter».

Mer informasjon om hva ikke dekkes fullt ut

a) Du bør skifte ut et gammelt varmtvannsbereder. Les mer om dette under Tema/Oppussing/Retningslinjer for oppussing i Vibbo. Ved bruk av borettslagets bygningsforsikring kan det brukes aldersfradrag. I mange tilfeller trekkes aldersfradrag i stedet for egenandel når aldersfradraget overstiger egenandelen. Ved skade som rammer varmtvannsbereder, brukes 10% aldersfradrag for hvert påbegynte år fra gjenstanden er 10 år. Dette betyr at selve varmtvannsberederen ikke erstattes av Gjensidige dersom den er over 20 år gammel. Dersom den er 15. år gammel erstattes kun halve verdien.

b) Om varmekabler; Varmekabler skal vedlikeholdes og skiftes ut av andelseier (ref. punkt 5 i borettslagets vedtekter). Det samme gjelder for f. eks. defekte rør fra og til oppvaskemaskinen.

Ved skade som rammer varmekabler gjøres fradrag med 10% i reparasjonskostnadene for hvert påbegynte år når kablene er eldre enn 15 år. Ved punktreparasjon av varmekabel trekkes kun egenandel, ikke aldersfradrag

c) Eksempler på hendelser som andelseieren skal dekke selv, er for eks.vannskade på utett våtrom, følgeskade fra dusjing direkte på badegulv uten membran, og skade som følge av all form for rørarbeid som er ufagmessig utført (gjelder også kobling/montering av maskiner og utstyr med vanntilførsel/avløp). Forsikringsselskapet kan avkorte erstatningen, og kan også avslå dekning.

#### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

#### **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte

via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak tomme leieforhold garasje/ parkering, se note 2.

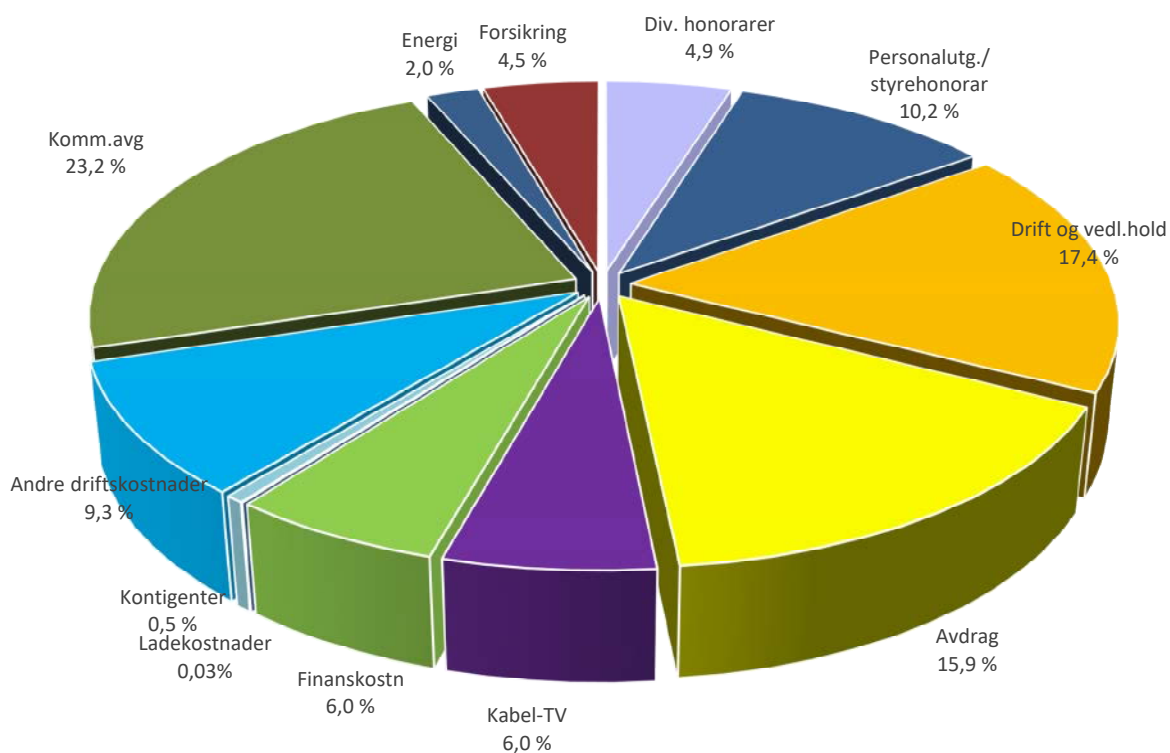
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre driftskostnader hvor det var budsjettert med kjøp av traktor. Traktor er balanseført, se note 14. Det er brukt mindre på drift og vedlikehold enn forventet da det ble brukt mindre på oppussing av inngangspartier enn forventet.

### Resultat

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

### Disponible midler

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



**Budsjett 2025**

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift samt større vedlikehold som omfatter blant annet Nye LED lys og nye kjellervinduer. Det er også andre prosjekter som ikke er budsjettert som el-sikkerhets-installasjon i tavlerommene, reparasjon av balkonger, etterisolering, mm. som det kan påløpe kostnader til i 2025.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

**Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## 48 ETTERSTAD SØR 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>7 181 381</b>	<b>4 923 827</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 508 049	5 184 071
Tilbakeføring av avskrivning	14	41 287	278 637
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-1 500 000	-151 625
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 198 505	-3 046 009
Innsk. øremerk. bankkto		-10 275	-7 520
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-159 445</b>	<b>2 257 554</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>7 021 936</b>	<b>7 181 381</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		7 246 871	7 771 004
Kortsiktig gjeld		-224 935	-589 623
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>7 021 936</b>	<b>7 181 381</b>

**BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR**  
**ORG.NR. 950 151 315, KUNDENR. 48**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	14 545 570	13 942 435	14 591 000	15 257 000
Ladeinntekter EL-bil		60 900	139 935	0	0
Andre inntekter	3	295 325	320 726	140 000	140 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>14 901 795</b>	<b>14 403 096</b>	<b>14 731 000</b>	<b>15 397 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-950 884	-886 158	-921 500	-965 000
Styrehonorar	5	-463 100	-450 000	-450 000	-490 000
Avskrivninger	14	-41 287	-278 637	-240 000	-240 000
Revisjonshonorar	6	-19 625	-16 625	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-299 360	-284 295	-302 000	-317 000
Konsulenthonorar	7	-357 695	-54 098	-50 000	-150 000
Kontingenter		-72 200	-72 200	-72 200	-72 000
Drift og vedlikehold	8	-2 402 248	-1 281 422	-2 883 000	-4 013 000
Forsikringer		-621 487	-519 649	-572 000	-686 000
Kommunale avgifter	9	-3 209 041	-2 740 171	-3 195 000	-3 600 200
Ladekostnader EL-bil		-3 976	-3 469	-3 000	-30 000
Energi/fyring		-282 325	-297 310	-260 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-827 671	-799 563	-801 000	-870 000
Andre driftskostnader	10	-1 283 733	-883 105	-2 623 500	-1 060 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-10 834 632</b>	<b>-8 566 703</b>	<b>-12 393 200</b>	<b>-12 814 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 067 163</b>	<b>5 836 393</b>	<b>2 337 800</b>	<b>2 582 800</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	274 797	161 918	0	0
Finanskostnader	12	-833 912	-814 240	-858 000	-784 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-559 115</b>	<b>-652 322</b>	<b>-858 000</b>	<b>-784 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 508 049</b>	<b>5 184 071</b>	<b>1 479 800</b>	<b>1 798 800</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 508 049	5 184 071		

**BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR**  
**ORG.NR. 950 151 315, KUNDENR. 48**  
**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	15 818 015	15 818 015
Tomt		4 907 690	4 907 690
Andre varige driftsmidler	14	1 664 697	205 983
Aksjer og andeler	15	12 040	12 040
Miljøbankkonto, øremerket		288 738	292 784
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>22 691 179</b>	<b>21 236 512</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		70	0
Forskuddsbetalte kostnader		12 984	13 744
Andre kortsiktige fordringer	16	59 467	56 949
Driftskonto OBOS-banken		1 468 160	608 830
Driftskonto OBOS-banken II		125 306	71 832
Skattetrekkkonto OBOS-banken		31 166	17 398
Sparekonto OBOS-banken		5 549 718	7 002 251
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>7 246 871</b>	<b>7 771 004</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>29 938 050</b>	<b>29 007 516</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 301 * 100		30 100	30 100
Opptjent egenkapital		15 083 957	11 575 908
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>15 114 057</b>	<b>11 606 008</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	13 370 614	15 569 119
Borettsinnskudd	18	956 100	956 100
Annen langsiktig gjeld	19	3 000	3 000
Avsetning bomiljøtiltak		269 345	283 666
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>14 599 059</b>	<b>16 811 885</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		80 463	136 642
Skyldige offentlige avgifter	20	61 827	43 811
Påløpte renter		4 274	76 445
Påløpte avdrag		0	258 347
Annen kortsiktig gjeld	21	78 371	74 377
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>224 935</b>	<b>589 623</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>29 938 050</b>	<b>29 007 516</b>

Pantstillelse	22	18 469 700	52 289 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2025  
Styret i Borettslaget Etterstad Sør

Outi Torvinen

Tanja Susann Ihlhaug

Sigrid Jauss

Dag Erik Kyrkjebø

Inger Marie Selboe

**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.

**INNETEKTER**

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.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	13 354 884
Lokaler	497 997
Parkeringsleie	273 792
Diverse	150 444
Kapitalkostnader	143 535
Nedbetaling	116 568
Garasjeleie	35 928
Eiendomsskatt	736
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>14 573 884</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-15 738
Forretningslokale	-12 576
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>14 545 570</b>

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

Automatpenger	55 721
Containerleie	59 467
Rettshjelpsforsikring	49 619
Leieinntekt	52 268
Miljøfond	78 250
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>295 325</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-578 276
Overtid	-75 602
Påløpte feriepenge	-78 465
Arbeidsgiveravgift	-172 238
Pensjonskostnader innskudd	-12 689
AFP-pensjon	-20 680
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-690
Yrkesskadeforsikring	-1 250
Annen kostnadsgodtgjørelse	-5 320
Personalopplæring, kurs	-4 800
Arbeidsklær	-874
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-950 884</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt ett årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 463 100.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 751, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 625.

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

Juridisk bistand	-44 000
OBOS Prosjekt AS	-265 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 546
Jan Bauck Arkitektkontor AS	-2 625
Fornebu Forvaltning	-9 375
G1 Takst	-15 524
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-357 695</b>

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

Hovedentreprenør I: Aarsrud Bygg	-943 486
Hovedentreprenør II: Kaarud Entreprenør	-25 002

---

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD** **-968 488**

Drift/vedlikehold bygninger	-367 889
Drift/vedlikehold VVS	-140 086
Drift/vedlikehold elektro	-126 028
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-384 520
Drift/vedlikehold heisanlegg	-4 859
Drift/vedlikehold brannsikring	-240 940
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-59 753
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-30 000
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-38 863
Egenandel forsikring	-40 000
Kostnader dugnader	-824

---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-2 402 248**

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

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

Eiendomsskatt	-4 956
Vann- og avløpsavgift	-1 914 822
Feieavgift	-59 024
Renovasjonsavgift	-1 230 239

---

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** **-3 209 041**

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 032
Container	-190 531
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 180
Verktøy og redskaper	-1 946
Driftsmateriell	-47 264
Lyspærer og sikringer	-3 594
Vakthold	-56 315
Renhold ved firmaer	-692 265
Andre fremmede tjenester	-9 623
Trykksaker	-8 366
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-10 850
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 751
Andre kontorkostnader	-31 831
Telefon, annet	-4 369
Porto	-500
Drivstoff biler, maskiner osv.	-25 174
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-152 025
Kontingenter	-9 800
Bank- og kortgebyr	-3 068
Velferdskostnader	-6 250
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 283 733</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 949
Renter av sparekonto i OBOS-banken	267 742
Andre renteinntekter	106
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>274 797</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Husbanken	-36 889
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-9 964
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-786 785
Renter på leverandørgjeld	-274
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-833 912</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1951	13 144 515
Oppskrevet 1972	2 673 500
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>15 818 015</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.237/bnr.18

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kopimaskin			
Tilgang 2003	24 800		
Avskrevet tidligere	-24 799		1
Plentraktor			
Tilgang 2014	237 000		
Avskrevet tidligere	-227 125		
Avskrevet i år	-9 874		1
Plog til traktor			
Tilgang 2003	47 509		
Avskrevet tidligere	-47 508		1
Sandstrøer II			
Tilgang 2003	34 613		
Avskrevet tidligere	-34 612		1
Sandsilo			
Tilgang 1994	48 800		
Avskrevet tidligere	-48 799		1
Snøfreser nr. 1			
Kostpris	118 750		
Tilgang 2004	32 699		
Avskrevet tidligere	-151 447		2
Snøskuffe			
Tilgang 2021	37 500		
Avskrevet tidligere	-7 500		
Avskrevet i år	-3 750		
		26 250	
Traktor			
Tilgang 2024	1 500 000		
Avskrevet i år	-12 500		
		1 487 500	
Vaskemaskin			
Tilgang 2006	130 128		
Avskrevet tidligere	-130 127		1
Wille 455 med utstyr			
Kostpris	788 763		
Avskrevet tidligere	-788 762		1

Barnevogngarasje		
Tilgang 2019	24 584	24 584
UTSTYR		
Tilgang 2023	151 625	
Avskrevet tidligere	-10 108	
Avskrevet i år	-15 163	
		126 354
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 664 697</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-41 287</b>

**NOTE: 15**

**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Etterstad Kabel TV. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 301 Pålydende: 10 Balanseført verdi: 12.040.-

Etter informasjon fra Etterstad Kabel-TV eier borettslaget nå 3010 aksjer.

**NOTE: 16**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt inntekt for container fra Etterstad Vest	59 467
---	--------

<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>59 467</b>
---	---------------

**NOTE: 17**

**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,66 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 1999	-24 320 000	
Nedbetalt tidligere	22 931 106	
Nedbetalt i år	1 388 894	
		0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2018	-9 729 642	
Nedbetalt tidligere	9 049 417	
Nedbetalt i år	680 225	
		0

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-7 500 000	
Nedbetalt tidligere	-6 000 000	
Nedbetalt i år	129 386	
		-13 370 614

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-13 370 614</b>
------------------------------------	--------------------

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1951	-955 000
Korrigert innskudd	-1 100
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-956 100</b>

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd: Garasjer	-3 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-3 000</b>

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-31 166
Skyldig arbeidsgiveravgift	-30 661
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-61 827</b>

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

Skyldige feriepenger	-78 465
Gebyrer	94
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-78 371</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	956 100
Pantelån	13 370 614
<b>TOTALT</b>	<b>14 326 714</b>

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

Bygninger	15 818 015
Tomt	4 907 690
<b>TOTALT</b>	<b>20 725 705</b>



Til generalforsamlingen i Borettslaget Etterstad Sør

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Etterstad Sør 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Vedlegg 3 - Statens autoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap - revisjonsberetning.pdf



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 avvirket.

### 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, 27. mars 2025

**PricewaterhouseCoopers AS**

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

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

## Større vedlikeholdsoppgaver - ESB

År	Tiltak	Ansvarlig
2025	To oppganger ble malt: 53a, 57a	Malersvenn
2025	Tilstandsrapport for vaskeri/ vaktmesterbygget om ENØK	PPM Prosjekt as
2025	Starte reparasjon av de øverste balkongene	Aassrud Bygg AS
2025-2024	ENØK prosjekt: Energikartlegging. Oppstart 2024, styret fikk støtte fra Enova og Oslo kommune. Egen energikartlegging for vaktmesterbygget	OBOS Prosjekt as; energikartlegging
2025	Montering av LED-lysene i loftene	Lightmakers AS
2025	Byttet stoppekraner og manometer i kjellere, og et avløpsrør i 79B	Andenæs VVS as
2025	Alle trappeoppgangene, samt vaskeriet ble bonet	Renholdsbyrået AS
2025	EL-sikkerhetskontroll og retting av avvikene alle fellesarealer og tavlerommene	Elektro Sivert as
2024-25	Radonmåling	Radonmannen as
2024	Brannslukkingsapparater til alle leiligheter	ODIN brannteknikk, Olsen&Co
2024	Tilsyn av fyringsanlegget, alt godkjent	Oslo Brann- og redningsetat
2024	Alle oppgangene ble bonet, og veggene vasket.	Renholdsbyrået AS
2024	13 Inngangspartier restaurert: Blokk 51, 55 B, 63, 65 B, 69, 71, 85 A, 87	Aarsrud Bygg AS
2024	Nedsunket asfalt reparert 79B	Østlandske asfalt as
2024	Ny markise i Butikken 61A, ny belysning ute på ytterveggen	Markisemannen, Kampen Installasjon
2024	Lekeplassen - to nye lekeapparater	KOMPAN
2023	Alle 82 skorsteiner er filmet om sommeren og feiet - sommer/høsten Enkelte reparasjoner i pipeløp	Feie- og tilsynstjenester Oslo Murmesterbedrift
2023	Boning av alle trappeoppganger	Renholdsbyrået AS
2023	Fire nye piknikbord anskaffet	<a href="http://byggghjemme.no">byggghjemme.no</a>
2023, 2024	14 nye sykkelstinner i oppganger, resten kom sommeren 2024	Intravelo AS. Alle blokker har nå ett sykkelstinn, støtte fra Miljøfondet
2023	Ny vifte på skorsteinspipen i 59B, fra før av vifter i 61C og 79B (2021)	Kampen Innstallasjon as

2023	Alle fellesarealer og kjellerboder med rør, ble branntettet	Firesafe as
2022	227 nye branndører på loft og i kjellere	DVS Entreprenør AS
2022	Nytt porttelefon- og nøkkelsystem	Assistent Partner as
2022	Montering av brannslukkere på loft og i kjellere	Firesafe as
2022	Nye takvinduer / utskifting av takvinduer med monteringsfeil	37 av 41 takvinduer er nå byttet.
2021	Tetting rundt alle skorsteiner på tak, samt utskifting av taksteiner som var ødelagt	Kaarud as.
2021	Vindusutskifting for 79 andelseiere	Takst & Vindue Spesialisten as
2020	Alle 82 skorsteiner ble reparert innvendig, flere ble glidestøpt	Oslo Murmesterbedift. Alle OPAK- avvik ble samtidig kontrollert og kvittert ut som ok.
2020	OPAK-kartlegging av skorsteinsløp/ildsted, samt oppfølgingspunkter på ventilasjon	OPAK var inne i alle leiligheter og kartla avvik. Rapport ble laget pr leilighet og sendt ut.
2020	Maling av 11 trappeoppganger i blokkene: 51, 59, 61, 77, 87.	Alfa Malernestefirma AS
2020	Byttet vannfilter i 16 blokker, 4 utsatt	Smestad og Vangsøy
2019	Alle 82 skorsteinsløp ble fimet	OPAK, Feie- og tilsynstjenester
2019	Kontroll av pulverapparatene i leiligheter, og sjekk om alle har tilstrekkelig med røykvarslere	Norsk brannvern
2019	Nytt elektronisk booking/bestillingssystem på fellesvaskeriet	Betaling og start av vasketid via en nettbasert løsning, JAKO AS
2019	Rørspyling av bunnledninger	NRC Group - Gravco as
2019	Boning i alle trappeoppganger	Renholdsbyrået AS
2019 - 2018	Ventilrens i alle leiligheter	Jenssen system as, rapport pr leilighet
2018	Nye LED lys i alle oppganger, 252 stk, Nye 44 utelamper over inngangspartier, og 6 stk over garasjer	MP Elekte as, (Orion LED 10w)
2018	Nye ladeplasser for elbiler, åpning av anlegget 1.1.2019	ENSTO, MOVEL as, Akershus Elektro as
2018	Vindusutskifting for 59 andelseiere	Dør & vindu Montasje AS
2018	Rørspyling i alle leiligheter	Gravco as
2018	Nye vinduer til butikk 61A	Dør & Vindu Montasje AS
2017	Nye automatiske strømmålere til sikringskap	ELTEL Hafslud
2017	Nye takvinduer	Gammel Nok

2016	Oppgradering av uteområder; Opprusting av adkomstveier og parkeringsplasser, ny flaggplass, kantsteiner, benker og sykkelstativer til inngangspartier, ny vegetasjon langs tre adkomstveier med lav vegetasjon og nye trær. Nytt nedgravd avfallsanlegg for papir- og restavfall	2015- 2016: Totalrammen ca 18. millioner kroner, prosjektet ble gjennomført innen tid- og kostnadsramme. Parkeringsplassene på 50-raden ble kjøpt fra Oslo kommune. Blå arkitekter, Tronslien as, OBOS-prosjekt
2015	Vindusutskifting for 10 andelseiere	Vindu Entreprenøren AS
2015	Butikklokalene renoveret	
2015	Lekeplass fornyet med nye apparater og sandkasse	Lek og Trivsel as
2015	Nytt brannvarslingssystem installert - tavler i oppganger, om lag 7 leiligheter ble koblet til felles anlegg	EDA Elektro as og Schneider Elektro Norge AS
2014	Tak over balkonger i 3. et., 6 leiligheter	Høydahl's Byggprodukter
2014	Ny gressklipper til vaktmesteren	
2013	Vindusutskifting for 15 andelseiere	Vindu Entreprenøren AS
2013	Diverse rehabilitering - som - Forprosjekt uteområder, - Vurdering av avløpsrør - Flere grantrær, hagtorn og døde trær fjernet. - Nye låser til blokkenes inngangsdører, kjellerdører og loftsdører.	Tronslien as, Vrio Lås og Nøkkel AS , flere andre
2012	Vindusutskifting for 25 andelseiere	
2012 - 2013	Flere mindre partier asfaltert	
2011	Ny reguleringsplan for adkomstveier	Oslo kommune Plan- og bygningsetat
2011 - 2012	Piper på taket rehabilitert	Skorsteinstetting Schäfer AS, OPAK-prosjekt
2011	Vindusutskifting for andelseiere	Vindu Entreprenøren as
2010	Diverse rehabilitering og - Inspeksjonsrunde i regi av brannvesen. Og —>	- Lagt duk/jord på skråninger på parkeringsplasser - Nytt lekeapparat på lekeplassen
2009 - 2010	Diverse rehabilitering og det elektriske anlegg kontrollert, og punktvis forbedret og —>	- Flere kloakkrør spylt og rensset, og noen byttet ut

1988 - 2009	<p>2000 Maling av vinduer og balkongdører</p> <p>2001 Nye oppgangsvinduer Nytt callingsanlegg Nye entredører til leiligheter</p> <p>2002 Maling av oppgangene (lysegule) Nye postkasser Ny trapp til vaskeriet</p> <p>2004 Rehabilitering av inngangspartiene</p> <p>2006 Utplassering av sykkelstativer og maling av vinduer</p> <p>2007 Nye vaskemaskiner og oppussing av vaskeriet og malt garasjeporter</p> <p>2008 Mange beboere har skiftet <b>vinduer</b> i Borettslagets regi (ca. 60)</p> <p>2008 Opprettet nye parkeringsplasser</p> <p>2009 Utbedring enkelte uteområder</p>	<p>1988 Rep. av kloakkledningene</p> <p>1989 Rep. av takene over inngangsdørene</p> <p>1989 Utskifting av utgangsdører</p> <p><b>1993 Nye balkonger</b></p> <p>1993 Nye stigeledninger (el-anlegg)</p> <p><b>1998 Nye bad</b> - utskifting av både vann- og avløpsrør (Rør og Varme AS)</p> <p><b>1998 Nye tak, takstein av tegl</b></p> <p>1999 Nye søppelhus av tre</p> <p>1999 Nytt kabelanlegg i regi av Etterstad Kabel TV.</p>
-------------	---	--

Forslag til tiltak som angår både ENØK og nødvendig vedlikehold på kort og lang sikt	Alle tiltak i rapporten	Alternativ 1. Mulige anbefalte tiltak av PPM	Alternativ 2. Styrets forslag til strakstiltak	Utsatte tiltak av styret til årene 2027-2040	Når kan det være aktuelt?
Nye vinduer (kr 730 000 + moms) og porter. Dette tiltaket vil føre til en betydelig reduksjon av levert energi til bygningen. Vinduer er mer en 30 år gamle. Nye dører til vaskeriet. Luftespalter til vinduer.	kr 1 235 000	kr 1 235 000	kr 1 235 000		År 2025
Montere balansert ventilasjonsaggregat med varmegjenvinning i vaskeriet og hele 1. etasje, dette for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Man skal bygge samtidig nye ventilasjonskanaler. DETTE er et tiltak som er anbefalt av både PPM og OBOS Prosjekt as-rapport	kr 297 000	kr 297 000	kr 297 000		År 2025
Oppvarming: Installasjon av 4 varmpumpe (luft/luft). Av alle tiltak som omhandler oppvarming gir dette tiltaket best lønnsomhet på grunn av dens investeringskostnad. Dette tiltaket krever også minst inngrep i området rundt og på bygningen. (4 = 1 vaktmesterkontor, 1 vaskeri, 1 utleiekontor, 1 verksted). Nyeste panelovnene bør beholdes.	kr 173 800	kr 173 800	kr 173 800		År 2025
<b>Vedlikehold</b> av fasader utvendig - utbedre fuger og sprekkdannelser, må gjentas hvert 30 år.	kr 1 250 000			kr 1 250 000	År 2 030
Tak over bygget, takstein av betong, takrenner osv. (950' + 150')	kr 1 100 000			kr 1 100 000	År 2040
Isolere bygningens 1. etasjes yttervegg innenifra. Utføring og isolering med 10 cm., innvendig side.	kr 432 250			kr 432 250	År 2030
Slipe og overflatebehandle gulv i vaskeriet, og utbedre skader i himlingen i garasjen	kr 300 000			kr 300 000	År 2028
Etterisolering av tak (220m <sup>2</sup> ) på loftet med 30 cm blåseisolasjon (dagens standard). Eksisterende takisolasjon/matter fjernes. Årlig sparing av energi om lag 8000 kWh. PPM Prosjekt mener at OBOS tar helt feil her, det er snakk om 10% energisparing, og ikke 1%.	kr 575 000	kr 575 000		kr 575 000	Ikke avklart
Maling av trapper i ned til verkstedet, langsiktig vedlikeholdstiltak	kr 250 000			kr 250 000	År 2030
Utbedre skader og maling av vegger i garasje.	kr 250 000	kr 250 000		kr 250 000	År 2030
Behandling av betonggulv i garasje og himlinger i garasje	kr 300 000	kr 300 000		kr 300 000	Ikke avklart
Etablere bergvarme - væske vann varmpumpe med 200 m dybe brønner, nye rør osv.	kr 968 000				Ikke aktuelt
Etablee luft-vann varmpumpe - til nye radiatorer	kr 550 000				Ikke aktuelt
Etablere desentraliserte ventilasjonspunkter / friskluftventiler med fuktstyring. i både i vaskeriet, utleielokalene og vaktmesterens kontor. Disse kan enten borres i veggene eller alternativ monteres i vinduesfelt ved å senke vindushøyden. Ventilatorne opererer som i par. Prisen her er for totalt 12 stk. (Dette er ikke nødvendig tiltak i vaskeriet hvis vi får balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning)	kr 130 900				Ikke aktuelt fordi vi heller satser på balansert ventilasjon

Forslag til tiltak som angår både ENØK og nødvendig vedlikehold på kort og lang sikt	Alle tiltak i rapporten	Alternativ 1. Mulige anbefalte tiltak av PPM	Alternativ 2. Styrets forslag til strakstiltak	Utsatte tiltak av styret til årene 2027-2040	Når kan det være aktuelt?
Skifte ut til LED-armaturer i vaskerom og verksted. LED-armaturer er energieffektive, har lang levetid og gir bedre lys enn tradisjonelle lyststoffarmaturer. (Noen få er bytta)	kr 140 250	kr 140 250		kr 140 250	År 2027
Bytte hovedstoppekran. Hovedstoppekran er trolig fra byggeår og den har passert forventet teknisk levetid. Nye rørsystemer og andre tekniske ting i bygget kan være aktuelt å skifte innen 5 år	kr 15 000	kr 15 000			Beløpet ikke avklart
Videinspeksjon av bunnledninger. Investeringskostander er ikke avklart.	kr 10 000	kr 10 000			Beløpet er ikke avklart
Prosjektledelse		kr 300 000	kr 250 000		
SUM. (*	kr 7 977 200	kr 3 296 050	kr 1 955 800	kr 4 597 500	Mulig sum
SUM inkludert moms 25%.	<b>kr 9 971 500</b>	<b>kr 4 120 063</b>	<b>kr 2 444 750</b>	<b>kr 5 746 875</b>	
*) Det var en liten regnefeil i rapporten, dette er riktig					
<b>Mulig finansieringsplan</b>					<b>Kommentarer:</b>
- støtte fra Oslo kommune til vinduer		kr 150 000	kr 150 000		Kan være noe mer
- støtte fra ENOVA undersøkes		kr 0	kr 0		Kan være kanskje kr 300 000kr
- ta fra sparekonto		kr 1 950 000	kr 2 300 000		
- ta opp nytt lån - avhengig av hvor mye ENOVA støtten er		kr 2 000 000	kr 0		
<b>SUM</b>		<b>kr 4 100 000</b>	<b>kr 2 450 000</b>		

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25

Selskapsnummer: 48 Selskapsnavn: BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR

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.

# Vedtekter

for Borettslaget Etterstad Sør org nr 950 151 315

vedtatt på ordinær generalforsamling den 26. april 2006.

Siste endring vedtatt på ordinær generalforsamling den 20. mai 2025

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Borettslaget Etterstad Sør 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) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst 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 leid og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

(5) En kreditor kan eie 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) Nekte 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.

## **2-3 Sammenslåing av andelsleiligheter**

(1) Andelseiere av 1- eller 3- romsleiligheter kan slå sammen to tilstøtende andeler

(2) Ved ønske om sammenslåing skal beboer sende en henvendelse til styret om at dette skal utføres, og får dermed midlertidig dispensasjon fra regelen i §2-1 (2) om at ingen kan ha eierandel i mer enn én andel.

(3) Andelseieren som ønsker sammenslåingen besørger og bekoster å omsøke tiltaket til kommunen ihht. reglene i Plan- og bygningsloven.

(4) Når tiltaket godkjennes hos kommunen, skal andelseieren sende skriftlig søknad til styret med kopi av godkjennelsen fra kommunen. Styret skal behandle søknaden innen rimelig tid.

(5) Andelseieren besørger og bekoster gjennomføringen av tiltaket ihht. kommunens og styrets godkjenning. Andelseieren er ansvarlig for skader som oppstår på borettslagets bygningsmasse i forbindelse med gjennomføringen av tiltaket.

(6) Etter at tiltaket er gjennomført og ferdigstilt besørger styret opprettelse av nytt og sletting av gammelt andelsnummer.

(7) Sammenslåingen skal være gjennomført senest 6 måneder etter styrets godkjenning.

(8) Alle kostnader knyttet til sammenslåingen dekkes av andelseier.

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Forkjøpsberettigede**

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

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

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

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **4-1 Boretten**

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseier skal informere styret om at leiligheten brukes til AirBnb/kortids-utleie. Nøkkelbokser skal ikke brukes.
- (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.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

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

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenn, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Se vedlegg til husordensregler «retningslinjer for installasjon av varmepumper». Endring av disse er innenfor styrets mandat og er ikke å anses som endring av borettslagets vedtekter eller husordensregler.
- (3) Andelseier kan ikke bygge om sin leilighet hvis dette medfører nedtaking av original bærevegg uten å ha søkt og fått godkjenning fra styret og Plan- og bygningsetaten før prosess starter. Andelseier kan ikke bygge om sin leilighet på en slik måte at det er behov for å endre ventilasjon og ventilasjonssystem. Dette gjelder for endringer av innvendige ventilasjonskanaler kjøkken/bad/wc, men også innbygging av ventiler på yttervegg. Mekaniske vifter er ikke tillatt. Kullfilter på kjøkkenet skal ikke kobles til ventilasjonskanal. Flytting av kjøkkenet skal godkjennes av styret. Se vedlegg til vedtektene «Retningslinjer for oppussing». Endring av disse retningslinjer er innenfor styrets mandat og er ikke å anses som endring av borettslagets vedtekter.
- (4) Andelseiere skal ved bytte av vinduer anskaffe vinduer med luftespalte for å sikre tilstrekkelig tilførsel av luft, disse luftespaltene skal være åpne året rundt. Vinduene skal følge vedtatte standarder som er beskrevet på nettsiden vår. Dører på bad/wc skal ha luftespalte som beskrevet på nettsiden vår.
- (5) Peisovn/ildsted - søknadsplikt: Ved installasjon av nytt ildsted er det eiers ansvar å melde fra til kommunen. Styret skal ha kopi av varsel til kommunen. Styret skal varsle før prosessen/arbeidet igangsettes, og når det er ferdigstilt Det må varsles både

ved bytte, nyinnsettelse og fjerning av ildsted. Denne ska inneholde beskrivelse av hva som er tenkt gjort, ved bytte/nyinnsettelse må typ installasjon du skal ha med merkenavn og nr. oppgis. Styret kan gi avslag på å installer ildsted ut fra branntekniske forhold, samt pålegge fyringsforbud til eventuelle forhold er utbedret. Styret kan ved behov foreta varslet og avtalt befarings.

Etter utført arbeid skal firma/fagpersonen utforme en beskrivelse av hva som er gjort. Denne rapporten skal oversendes styret. Om det blir avdekket at denne prosessen ikke er fulgt ved bytte/fjerning av peisovn/ildsted, og det krever istandsetting av pipeløp/skorstein vil den enkelte andelseier bli økonomisk ansvarlig for utbedringen. Borettslaget vil uavhengig av hvilken andelseier som ikke har fulgt prosedyren ansvarliggjøre nåværende andelseier.

(6) Innvendig mur på skorsteinsløp skal ikke tildekkes med ulovlig materiale. Dette er det ikke adgang til jf. forskrift om brannforebygging. Andelseier kan av borettslaget bli pålagt å fjerne slik tildekking med krav om frist for utbedring. Det er heller ikke anledning å fjerne puss slik at teglsteinen blir synlig på skorsteinsløpet. Hva som er tillatt og ikke finner du på vår nettside.

(7) En andelseier kan med styrets godkjenning male innvendig på veranda. Gjeldene vedtatte fargekode skal følges, samt blokkens vedtatte farge på gelender. Teglsteinsvegg skal IKKE males, da dette er fasade.

(8) Ved reparasjoner eller vedlikehold på bygningsmassen som medfører at utedel og rørføringer av varmepumper må demonteres, må andelseier selv bekoste evt. demontering samt remontering av disse.

## 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 utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med 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 rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseier i leilighet hvor det er bygd tak over balkong er ansvarlig for nødvendig vedlikehold og utskifting av dette.

(5) 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.

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

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

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

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

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig 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. Felleskostnader for eventuelt sammenslåtte andeler/leiligheter er summen av felleskostnader for de to opprinnelige andeler/leiligheter. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

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

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

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

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **9-5 Møterett**

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

Hver andel gir rett til 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 punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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

### **10-1 Inhabilitet**

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

# Retningslinjer for oppussing i Etterstad Sør Borettslag

2.4.2025 Styret

## 1. Innledning

Denne veiledningen er utarbeidet av styret, og det er retningsgivende for alle andelseiere/beboere. I tillegg er det viktig at du setter deg inn både i borettslagets vedtekter og husordensregler - som blant annet slår fast at du har alt ansvar for vedlikehold i din leilighet. Dette dokumentet samler relevant informasjon og gir noen praktiske råd når du pusser opp. Fagfolk skal benyttes til alt av rør- og elektrikerarbeid.

Veiledning her er basert på endringer i borettslagsloven fra 2005-2009 når man generelt avklarte mer om ansvarsforholdene og plikter mellom andelseier og borettslaget. Endringer førte til at du står relativt fritt til å selv å utføre modernisering av leiligheten, men styret i borettslaget kan likevel gi retningslinjer som skal følges.

Husk også at du er ansvarlig dersom det skulle oppstå skader som følge av de arbeider du gjennomfører i egen bolig. Du er bare fri for ansvar dersom skaden skyldes et forhold utenfor din kontroll. Dersom du har benyttet profesjonell bistand av tredjemann, er du bare fri for ansvar dersom også den profesjonelle tredjemann får medhold i at skaden skyldes forhold utenfor deres kontroll.

Den klare hovedregelen ifølge borettslagsloven er at andelseieren har både plikten og ansvaret knyttet til vedlikeholdet av det som befinner seg inne i andelen. Det vil si at det er borettslaget som har plikt/ansvar for installasjonene inne i bygningskroppen og ut/frem til de enkelte andelene, og andelseierne har plikt/ansvar fra og med skillet mellom bygningskroppen videre «innover» i andelen. For badrom, eksempelvis, hviler altså plikten/ansvaret hos andelseieren for røropplegget som ligger i vegg/gulv inne på badet og ut til der hvor rørene «festes» på borettslagets felles røropplegg. Herfra og utover er det borettslaget som har vedlikeholdsplikten- og ansvaret.

Videre har borettslagsloven regler om at andelseierne ikke kan foreta seg noe inne i andelen som vil «forstyrre»/skade borettslagets felles rør- eller el.-installasjoner. I loven heter det at «Andelseigaren skal halde bustaden i forsvarleg stand», jfr. § 5-12. §5-11 første ledd presiserer at andelseieren ikke kan utføre endringer som er til urimelig ulempe for andre andelseiere.

Vi i Etterstad Sør Borettslag har fire ulike «type» **bygninger**: A, B, C og D, totalt 20 blokker:

- Type A: 59, 69, 79, 85, 87 og 89
- Type B: 51, 53, 61, 63, 71, og 73
- Type C: 57, 67, 77 og 83
- Type D: 55, 65, 75 og 81.

Leilighetene i blokk «type A og B» har opprinnelig egne wc og badrom, mens disse er én enhet i type C og D. Den vedlagte tegningen er bare en skisse. Noen leiligheter har for eks. et vindu i stuen på gavleveggen og dette vises ikke i tegningen.

## 2. Golv, vinduer og dører

Innvendige dører, flater og golvbelegg er andelseierens ansvar. Dersom du fjerner eksisterende golv må du bruke støydempende underlag under nytt golv.

Dersom du ønsker å bytte vindu/balkongdør utenfor organisert samlebestilling fra styret, kontakt styret for informasjon om type vindu, eller se under Temaer på Vibbo. Bytting av vinduer, balkongdører og inngangsdører bekostes av andelseieren - selv om dette skulle organiseres som felles bestilling. Fagfolk må benyttes og dokumentasjon på arbeid skal sendes styret. Når du bestiller nye vinduer vær oppmerksom på at du stiller gode krav til isolering av vinduer. Vi har erfart at det i mange tilfeller ikke er stilt et krav om vindsperre eller krav om tilstrekkelig med isolasjon/tetning/skum rundt vinduer. I tillegg skal vinduene ha luftespalte, og spalten bør holdes åpen året rundt.

Inngangsdørene til leilighetene i borettslaget er fra 1998, og de er lydisolerende. Styret har ikke planer om å bytte til nye dører/eller organisere en ny felles bestilling av nye dører. Hvis du har problemer med låsen til døra, ta kontakt med låsesmed. Borettslaget dekker ikke bytting av lås. Hvis du er usikker, ta kontakt med styret.

Vedlikehold av alle vinduer og balkongdører utvendig er borettslagets ansvar.

## 3. Vegger og tak

Det er vanlig at veggen for eks mellom stuen og kjøkken er bærende bare i den øverste tykke delen, og derfor kan veggen under fjernes trygt. Veggen må så rives på forsvarlig måte, og rivingen skal ikke føre til utgifter for naboer eller borettslaget. Dette er det mange har som gjort allerede i blokkene «C» og «D»: 55, 57, 65, 67, 75, 77, 81 og 83.

Skal du rive ned flere andre vegger, krever styret at en fagperson har undersøkt veggen for å sjekke at det ikke er en *bærevegg*, eller om det er rør og strøm der. Styret har tilgjengelig gamle tegninger fra 1949 som viser hvor bæreveggene er, de kan sendes digitalt. Papirkopier kan også studeres hos vaktmesteren. Riving av bærevegg krever godkjenning av både styret og Plan- og bygningsetaten. En bærevegg kan ikke rives uten at manglende bæring erstattes.

Ventilasjonsluker i vegg skal ikke tettes, og de skal til enhver tid stå åpne for å sikre en god naturlig ventilasjon. Sjekk tilstanden på ventilen, og installer etter behov en ny stålnetting (20cm\*20cm) ytterst i ventilen. Den hindrer at fugler ikke lager reir, eller bier / flagermus kommer inn. Nettingen får du hos vaktmesteren.

Innvendig etterisolering av vegger kan gi bygningsmessige konsekvenser. I våre bygninger er det stor sjanse for at etterisolering innvendig/panel gir endringer i kuldebroer, og kan føre til muggdannelse, mulig skade på murpuss/inneklimate osv. I den grad beboere gjennomfører slike tiltak vil de selv stå ansvarlig for eventuelle skader.

Andelseieren har ansvar for vedlikehold av taket i sin leilighet. Etterisolering av tak vil ikke ha bygningsmessige konsekvenser. Dersom du oppdager sprekker i taket inne

i leiligheten kan det bety at pussen er i ferd å slippe, og kan falle ned. Du bør kontakte en håndverker snarest for å sjekke om pussen er i ferd med å falle ned, evt banket i taket for å sjekke om det er hulrom der. Er det hulrom må noe gjøres med taket snarest: ta vekk pussen, pusse på nytt, evt sparkle, og male.

#### **4. Sikringsskap og ledninger**

Andelseier hos oss eier det elektriske anlegget i boligen inkludert sikringsskap, og skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriften. Andelseieren er også ansvarlig for at de ikke bruker eller kobler elektrisk utstyr til anlegget slik at det kan skade liv eller eiendom.

Andelseier er også ansvarlig for at det kun benyttes håndverkere/virksomheter som er registrert i DSBs (Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap) sentrale register over virksomheter ([elvirksomhetsregisteret.dsb.no](http://elvirksomhetsregisteret.dsb.no)). Bare slike virksomheter kan utføre og vedlikeholde elektriske anlegg.

Det elektriske anlegget og sikringsskapene ble oppgradert for mange år siden i regi av borettslaget, men de er ikke ulovlige så lenge eier ikke har gjort endringer på egen hånd. Fagfolk kan bytte vern (tidligere: sikringer) med jordfeilautomater. Dette vil gjøre det elektriske anlegget i boligen noe tryggere.

Husk også at andelseierens ansvar er å sikre at alt av ledningsnett, stikkontakter, brytere og panelovner fungerer som de skal. Styret deler ut til beboere en gang pr år en liste for egenkontroll av elsikkerhet som en del av HMS-arbeid.

#### **5. Kjøkkenet**

##### **5.1 Generelt om oppussing av kjøkkenet**

Mekaniske vifter er **ikke** tillatt på kjøkkenet, kun kullfiltervifte. Kullfiltervifte skal ikke kobles til ventil på yttervegg. Viften skal heller ikke kobles til ventilasjonssjakt inne - fordi dette kan medføre at matosen trenger seg inn i andre leiligheter i oppgangen. Felles ventilasjonssjakt i bygningskroppen er borettslagets fellesareal, og skal være tilgjengelig til vedlikehold/rensing.

Du kan bytte kjøkkeninnredning, men pass på at du ikke dekker til ventilen ut mot frisk luft på ytterveggen og/eller mot sjakt inne i kjøkkenet.

Bruk godkjente håndverkere til arbeid med rør- og elektriske installasjoner.

Godkjente våtromsbedrifter finner du for eks her:

<https://ffv.no/godkjente-vatromsbedrifter/finn-godkjent-vatromsbedrift/>

Godkjente elektrikere finner du her:

<https://elvirksomhetsregisteret.dsb.no/>

Mer informasjon om krav som stilles finner du på nettsidene til Direktoratet for byggkvalitet, DiBK.

Merk at dersom det oppstår en skade er det mange forsikringsselskap som krever dokumentasjon knyttet til hvilken entreprenør som er benyttet i vurderingen av om skaden er forsikringsmessig dekket eller ikke.

Du har alt ansvar for vedlikehold av vannrør, kran, skap/benker, oppvaskmaskin og varmtvannsbereder, og vår forsikring dekker ikke noe reparasjonsarbeid her. Det er veldig viktig at du til enhver tid har en velfungerende varmtvannsbereder. Berederen bør ikke være mer enn 15-20 år gammel - eller den aldersgrensen produsenten har gitt. Når du bytter din gamle varmtvannsbereder til en ny varmtvannsbereder, anbefaler vi sterkt at du også bestiller en lekkasjesikring med en sensorkabel. Denne kabelen stenger vannet automatisk når et uhell er ute.

Hvis du flytter varmtvannsberederen til et annet rom, eller i et skap i gangen, kommer kravet om nyinstallasjon inn automatisk. Dette betyr at det er myndighetskrav om lekkasjesikring etter Byggteknisk forskrift (TEK10/TEK17).

Styret anbefaler at du installerer en komfyrvakt. Komfyrvakten består av en sensor og en strømavbryter, som enten er plassert bak komfyren eller i sikringsskapet. Hvis sensoren oppdager fare for brann, utløser den en alarm. Om ingen reagerer på denne, gir sensoren beskjed til en bryter om å kutte strømmen til komfyren. Dersom det legges opp til ny kurs til komfyr, er det krav om installasjon av komfyrvakt.

## **5.2. Flytting av kjøkken - om dokumentasjon, krav til rør, ventilasjon og lydisolering**

### **5.2.1 Krav til dokumentasjon**

1. All endring av røropplegg og ventilasjonsanlegg **krever søknad** til styret. Styrets godkjenning må foreligge **før** arbeidet igangsettes. Send detaljert beskrivelse inkludert tegninger til styret, og vent på tilbakemelding før arbeidet starter. Dette fordi det er viktig for oss som borettslag å ha oversikt over hvilke endringer som gjøres i bygningsmassen.
2. Nye sammenkoblinger av rør skal ha luker for inspeksjon
3. Arbeidet skal gjøres av autoriserte fagfolk (elektro, rør, VVS), og all dokumentasjon skal kunne følge leiligheten - også ved videre salg. Be også om at de lagrer inn all dokumentasjon i din egen «boligmappa.no».
4. Etter at arbeid er utført må følgende dokumentasjon sendes styret, og det arkiveres pr leilighet.
  - A. For elektro: Kopi av samsvarserklæring.
  - B. For arbeid utført av autorisert rørlegger: Kopi av samsvarserklæring og kopi av detaljert faktura
  - C. Bilder av de mest sentrale endringer

### **5.2.2. Krav til vannrør og grenrør**

Det er teknisk sett mest uproblematisk å flytte kjøkken til et annet sted i leiligheten når dette nye stedet er lokalisert vegg i vegg mot badet, som har alle nødvendige rør. Da kobler man rørene fra det nye kjøkkenet gjennom veggen til eksisterende avløpsrøret/hovedstammen/grenrør til badet. Da skal det ikke være behov for å gjøre inngrep i golv, men dette må avklares.

Hvis kjøkken derimot flyttes slik at det **ikke** er vegg i vegg til eksisterende rør- og avløpssystem vil dette kreve en større ombygging av anlegget. Da skal vanntilførsel/avløp/grenrør bygges helt om, og føres for eks. under golv, bygges under et forhøyet golv eller via vegger. Det er ikke anledning til å utføre rørgjennomføring ut av leiligheten. Den nye valgte løsningen skal fortsatt uansett gjøre inspeksjoner mulig, og skal ikke øke fare for uønskede hendelser.

Hvis uønskede vannskader oppstår, blir andelseieren selv ansvarlig for alle reparasjonskostnader, se borettslagsloven §5-13.

Det tillates **ikke** installasjon av vannpumpe, og dette gjør at rørføring av avfallsvann via taket under en ny himling ikke er tillat. Pumpe medfører uønsket støy og matfett kan være umulig å fjerne fra rørene.

### **5.2.3 Krav til ventilasjon.**

Hvis man flytter kjøkkenet skal man ta hensyn til at våre blokker har naturlig oppdriftsventilasjon, og det nye kjøkkenet vil ikke lenger tilfredsstillende krav til utluft gjennom ventilasjonssjakt. Flytting av kjøkken skjer derfor på andelseierens eget ansvar. Flytting kan føre til mer fuktighetsproblemer, og dårligere inneklimate - ofte kommer erstatningsluft til det nye kjøkkenet bare via luftelukan inne i vinduet. Ombygging burde i prinsippet sikre at kjøkkenet fortsatt har avtrekk, og dette er dessverre komplisert i våre blokker.

Det er ikke lov å dekke over den eksisterende ventilen i det «gamle kjøkken» som i en ny situasjon kan ha blitt et soverom.

### **5.2.4 Krav til lydisolasjon**

En endret rominndeling kan medføre mer støy for naboen over, under og ved siden av - derfor skal for eks en ny mulig kjøkkenvegg etterisoleres i tilfelle den er lokalisert mot naboileilighetens soverom. Det skal benyttes 23\*48mm lekter som er nærmest optimalt for å begrense lyd. Skapdører skal være montert med soft close hengsler. Hvis kjøkkenviften er mot nabosens soverom, skal man i tillegg bruke vibrasjonsdempende gummiklosser.

Hvis kjøkkenet flyttes slik at det er soverom under og over den nye plasseringen, skal det på golv og tak legges isolerende plater. Dersom dette ikke etterfølges, vil styret kunne kreve at arbeidet rettes opp/ gjøres om. For øvrig vises det til kravene til lydisolasjon i Byggeteknisk forskrift (TEK17) § 13-16 med veiledning.

## **6. Bad**

Andelseier skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Andelseier skal også vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Husk at du har alt av ansvar for kraner, servant, vannklosett og rør i badet. Sørg for kontinuerlig tilsyn på situasjonen i din egen leilighet.

Skal du totalrenovere badet ditt viser styret til Byggeteknisk forskrift (TEK17) § 13-15 med veiledning. Det betyr at en sertifisert entreprenør må legge membran, rør og utføre det elektriske arbeidet. Det er videre viktig at alt arbeid kan dokumenteres. Godkjente våtromsbedrifter finner du for eks her:

<https://ffv.no/godkjente-vatromsbedrifter/finn-godkjent-vatromsbedrift/>

Styret skal varsles om renovering før arbeidet settes i gang.

Veggen mellom separat wc og bad kan fjernes, den er ikke bærende. Dette gjelder i 11 blokker hos oss, i typene A og B. Mekanisk vifte på bad er **ikke** tillatt!

Hovedsluk skal ikke flyttes fordi det kan medføre skader i tak hos naboen under, eller i kjellerboden - men det kan etableres hjelpesluk som går til eksisterende hovedsluk. Det laveste punktet på badegulvet vil naturlig være der det kommer ned mest vann, dvs. i dusjen, og sluket kan der godt være et hjelpesluk. Ta kontakt med styret ved spørsmål eller uklarheter.

En viktig ting er plassering av rør i badene i bygg blokkene type A: 59, 69, 79, 85, 87 og 89. Vi har fått meldinger om frosne rør der. Vår forsikring dekker ikke slike ting - fordi i noen tilfeller er rør plassert feil i ytterveggen - helt ulovlig.

## 7. Balkong

Det er tillatt å legge nytt dekke på balkongen, men det er viktig at sluk på balkonggolvet ikke tettes til. Styret anbefaler ikke å legge tregulv, da det kan medføre ansamling av organisk materiale osv under dette. Konsekvensen kan være fuktighetsskade på betonggulvet, og videre vannlekkasjer til naboer. Har du et eksisterende tregulv, kreves det minst en inspeksjonsluke over sluket og at det jevnlig spyles/rengjøres under tregulvet.

Om du ønsker å male øverste kant på rekkverket kan du gjøre dette så lenge du bruker riktig farge for din blokk. Kontakt vaktmester så får du utlevert riktig maling.

- Blåfarge = Bengalack, 90 blank, farge NCS 6030r70b
- Gulfarge = Bengalack, 90 blank, farge NCS 1050y20r
- Grønnfarge = Bengalack, 90 blank, farge NCS 7030b30g

Beboerne kan for egen regning montere sidevinduer. Se info om leverandører på nettsiden/Vibbo. Markisen kan du også skifte. Markiseduken skal være stripe og ha samme farge/være stripe som for resten av din blokk (gul, blå, grønn). Beboeren står fritt til å velge markiseleverandør. Det er ikke mulig å ha markiser i toppetasjer hvor det er installert glasstak.

Du kan ikke male teglsteinsveggen, da dette er fasadeendring - se vedtekter § 4-3 (7), og kan skade teglsteinen.

Dersom noen på eget initiativ ønsker å friske opp hvitfargen på innsiden av balkongrammen i metall, kan de kjøpe inn egen maling. Husk å undersøke med fargeforhandleren at malingen er beregnet for metalloverflater. Bruk følgende fargekoder:

- Hvitfarge bomull = NCS S0502-Y
- Hvitfarge egghvit = NCS 0502-Y

Samme fargekodene skal brukes også hvis du maler verandataket. Vedtektenes §4-3 (7) sier at andelseier kan med styrets godkjenning male innvendig på veranda.

## 8. Ildsted

Planlegger du å bytte eller fjerne ildsted må du bruke den detaljerte veiledningen som er i våre vedtekter §4-3 Bygningsmessige arbeider punkt (5).

I sin helhet er det gjengitt her:

*«Peisovn/ildsted - søknadsplikt: Ved installasjon av nytt ildsted er det eiers ansvar å melde fra til kommunen. Styret skal ha kopi av varsel til kommunen. Styret skal varsles før prosessen/arbeidet igangsettes, og når det er ferdigstilt. Det må varsles både ved bytte, innsettelse og fjerning av ildsted. Denne skal inneholde beskrivelse av hva som er tenkt gjort, ved bytte/nyinnsettelse må type installasjon du skal ha med merkenavn og nr. oppgis. Styret kan gi avslag på å installere ildsted ut fra branntekniske forhold, samt pålegge fyringsforbud til eventuelle forhold er utbedret. Styret kan ved behov foreta varslet og avtalt befarings.*

*Etter utført arbeid skal firma/fagperson utforme en beskrivelse av hva som er gjort. Denne rapporten skal oversendes styret. Om det blir avdekket at denne prosessen ikke er fulgt ved bytte/fjerning av peisovn/ildsted, og det krever istandsetting av pipeløp/skorstein vil den enkelte andelseier bli økonomisk ansvarlig for utbedringen. Borettslaget vil uavhengig av hvilken andelseier som ikke har fulgt prosedyren ansvarliggjøre nåværende andelseier."*

Vedtektenes § 4-3 (6) sier videre at innvendig mur på skorsteinsløp ikke skal tildekkes med ulovlig materiale. Med **ulovlig** materiale menes bl.a. glassfibervev, gipsplater/bygningsplater eller små fliser som er festet sammen med en netting som underlag. Du kan derimot bruke tynn papirtapet som har ubetydelig strekkstyrke og som vil vise sprekker, eller bare male tynt på murpuss. I tillegg kan du bruke små enkeltstående fliser.

Alle fire sidene av skorsteinsløpet må være synlige for å inspisere sprekker. Dette betyr at du ikke kan ha møbler plassert tett inntil skorsteinen. Bilder, knagger, hyller eller lignende kan dessverre heller ikke settes opp direkte på skorsteinens fire sider da det er brannfarlig. Det er heller ikke anledning å fjerne puss slik at teglsteinen blir synlig på skorsteinsløpet.

## 9. Varmepumper

Se egne retningslinjer om installasjon om varmepumper i Etterstad Sør Borettslag - vedtatt av styret våren 2024. De finner du i Vibbo og under husordensregler i Vibbo.

Vennligst følg disse regler når oppussing pågår:

1. Dersom du har mye byggemateriale/søppel å kvitte deg med anbefaler vi sterkt å bruke iSEKK eller lignende. Sekken skal plasseres minst 5 meter fra vegg i henhold til krav fra brannvesenet, og skal hentes så snart de er fulle/ferdig utfylt. Tømming er viktig å avtale med leverandøren. Dette angår HMS, og leverandøren er forpliktet til å forholde seg til HMS regler.
2. Det skal ikke lagres ting i oppganger under oppussingen, f.eks. nye materialer eller søppel, i henhold til HMS - krav om frie rømningsveier.
3. Støv/møkk i trapper/fellesarealer må vaskes/bekostes av eier underveis og rett etter at oppussingen er ferdig.
4. Informasjon til naboer skal gis, enten ved eget varsel i postkassene til alle i blokka, eller ved datert skriv på oppslagstavla, også i nabo-oppgangen. Husk å informer om lengde/tidsplanen, samt når de mest støyende arbeider skal foregå.
5. Hoveddør skal holdes lukket i hele oppussingsperioden.
6. Eventuelt avbrudd av strøm og/eller vann må varsles i god tid til alle som blir berørt.
7. Sørg for at de som gjør jobben er klar over hvilke regler som skal følges i ESB.
8. Arbeidet må ellers følge krav om ro slik det er beskrevet i Husordensreglene, se under Temaer på Vibbo.
9. Ta hensyn til naboene. Husk at noen jobber skift og

# **HUSORDENSREGLER**

**FOR**

**BORETTSLAGET**

**ETTERSTAD SØR**

Vedtatt på ordinær generalforsamling 28.04.2009  
med endring av 02.05.2012 og 25.04.2018, 28.10.2020,  
27.06.2022, 10.05.2023, 15.05.2024, 20.05.2025

Generalforsamlingen vedtar husordensregler, og de ble sist justert i mai 2024. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø. Vesentlige brudd kan føre til naboklager.

## **§ 1 Innledning**

Borettslaget Etterstad Sør utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø. I husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel og trygghet, samt et godt naboskap.

Andelseier plikter å følge husordensreglene, husleiekontrakten og vedtektene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.

Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som brudd på husleiekontrakten, og kan føre til oppsigelse. Som vesentlig brudd regnes blant annet adferd som fører til vesentlig ulempe eller sjenanse for andre. Eventuelle naboklager må leveres skriftlig til styret.

Andelseierne er forpliktet til enhver tid å følge med på informasjon som sendes ut og legges ut på hjemmesiden. Hjemmesiden skal til enhver tid være oppdatert slik at andelseierne skal kunne finne relevant informasjon. Viktige informasjonskanaler er e-post/sms, og vi anmoder derfor om at beboerne gir oss tilgang til dette og oppdaterer dette ved endring.

## **§ 2 Bruk av leilighet og egen bod**

Leiligheten skal ikke brukes slik at det fører til sjenanse for andre. Det skal være ro mellom kl. 23.00 og 07.00 alle hverdager, fra 23.00 - 08.00 på lørdager, og 21.00 - 08.00 på søndager, helligdager og høytidsdager. Hamring, boring, saging, sang- og musikkøvelser samt støyende aktiviteter, er ikke tillatt etter kl. 21.00, eller på søndager, helligdager og høytidsdager.

Skal det arrangeres selskap i leiligheten som kan medføre støy skal naboene varsles i rimelig/god tid på forhånd. Dette gjelder også oppussing og lignende som medfører støy. Oppussing over lengre tid på kveld og helg må unngås. Det er ikke tillatt å montere utvendige installasjoner som parabol, varmepumpe og lignende uten samtykke fra styret.

Det er ikke tillatt å montere mekanisk avtrekksvifte koblet til blokkens ventilasjonsanlegg eller til friluft, da dette skaper ubalanse i ventilasjonsanlegget i vårt borettslag. Dette øker risikoen for matos og røyk inn til egen leilighet så vel som til naboen. Dette forbudet gjelder samtlige rom.

Andelseier er ansvarlig for å holde sluk/avløpsrør åpne til felles avløp, samt påse at felles avløp ikke tettes til/skades. Ved nyinstallasjon av VVS/varmtvannsbereder/vaskemaskin skal det monteres lekkasjesikring i rom som ikke har sluk. Ved planlagt stenging av hovedkran til blokka må berørte naboer varsles i rimelig tid .

Mating av fugler/dyr fra, i og på balkong, og på lagets fellesområder er ikke tillatt. Det tiltrekker seg skadedyr som f.eks. rotter og mus.

Ved oppbevaring av mat/for i boder skal dette oppbevares i lufttette beholdere slik at skadedyr ikke tiltrekkes.

I en egen kjellerbod er det tillatt å få installert egen kurs for elektrisk uttak. Dette skjer etter søknad til styret. Søknaden kan avslås dersom forholdene ikke legger til rette for installasjon. Det er kun tillatt med én fryser/kjøleskap i kjellerbod per leilighet. Kostnader for å legge opp strøm til dette dekkes av den enkelte andelseier. Borettslaget er ikke ansvarlig for eventuelle skader på fryser eller dens innhold ved f.eks. strømbrydd, reparasjoner/vedlikehold av bygningsmassen/nye regler som medfører endringer.

Innvendig etterisolering kan gi bygningsmessige konsekvenser. I våre bygninger er det stor sjanse for at etterisolering innvendig/brystningspanel gir endringer i kuldebro, fører til muggdannelse og mulig skade på murpuss/inneklima osv. I den grad beboere gjennomfører slike tiltak vil de selv stå ansvarlig for eventuelle skader.

### **§ 3 Bruk av balkong**

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger så fremt det ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke, riste eller lufte tøy utover balkongkanten. Ved balkongrengjøring og vanning av blomster må man passe på at det ikke blir vannsøl til naboen(e) under. Har man tak/markise over sin veranda må denne

stå i en posisjon som ikke medfører at vannet renner inn på naboens veranda/blomsterkasse under.

Blomsterkasser som ikke er fastmontert skal av sikkerhetshensyn henge på innsiden av balkongen.

Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill, men ikke kullgrill.

Gulv som legges på verandaen skal ikke dekke til sluk. Sluket på verandaen skal hver høst rengjøres av den enkelte andelseier.

#### **§ 4 Fellesrom og oppganger**

Sportsutstyr, klær, fottøy, søppel eller andre gjenstander skal ikke settes i oppgangen, trappeløpet, eller i kjeller- eller loftganger.

Barnevogner i daglig bruk kan plasseres under postkassene på en slik måte at de ikke står i vegen, eller hindrer rømningsvei.

Fellesrom er ikke lagringsplass for f.eks.

møbler/inventar/bildekk/skrot/papir. Ting som er lagret i fellesrom kan bli fjernet uten varsel.

Oppbevaring av mopeder, motorsykler, andre bensinmotorer, eksplosiver/gassbeholdere eller brannfarlige væsker er ikke tillatt på grunn av brann- og eksplosjonsfare.

Søppelsjaktene i oppgangene skal ikke brukes. Utgangsdører, dører til kjellere og vaskeri skal holdes låst. Slipp ikke inn personer du ikke kjenner. Dette gjelder også selgere og reklameutleverere.

Lyset i kjellerrom skal bare være på når det er behov for det.

Navneskilt på postkasser skal inneholde leilighetsnummer og etternavn på beboer. Manglende/feil skilt kan bli fjernet og bestilt for andelseiers regning.

Sykler plasseres i sykkelstativ/tilrettelagt plass. Sykler som står til hinder kan bli fjernet. Sykler i sykkelstativ og i sykkelrom må styret av og til rydde opp i. Varsel om dette vil sendes ut minst 21 dager i forveien. Ting som da ikke er fjernet vil bli kastet/gitt bort.

Det er ikke tillatt å røyke i borettslagets oppganger, fellesrom og vaskeri.

#### **§ 5 Fellesområder**

Borettslagets fellesområder skal holdes ryddig og fritt for avfall.

Fellesområdene skal ikke brukes slik at det er til vesentlig sjenanse for andre eller kan medføre skade på omgivelsene. Uten generalforsamlingens samtykke er det ikke anledning til å innlemme deler av fellesarealene i eget område. Det er ikke tillatt å antenne eller sende opp fyrverkeri på borettslagets område.

## **§ 6 Kjøring og parkering**

På borettslagets område har fører av kjøretøy full vikeplikt for all ferdsel. All kjøring/parkering/lading skal skje i tråd med gjeldende skilting, trafikkregler, lagets parkeringsregler og varsler fra styret. All gjesteparkering/lading skal registreres i gjeldende parkerings/ladesystem. Sanksjonsgebyr og borttauing kan iverksettes for eiers regning og risiko. Hver seksjon kan ha maksimalt én beboerbil parkert på lagets område samtidig. Laget leier ut faste parkeringsplasser hvor det er etablert venteliste og egne avtaler.

Campingvogner, båter, tilhengere, uregistrerte motorkjøretøyer, lastebiler, trailere og lignende kan, kun etter godkjenning av styret, plasseres på parkeringsplasser på borettslagets område i en kort periode. Tilhenger som parkeres her skal være koblet til bil, og skal registreres som gjestebil. Mer info om parkering, rett til beboerparkering o.l. er på lagets hjemmesider

## **§ 7 Søppel**

Alt søppel skal pakkes forsvarlig inn før det kastes. Beboere skal også sortere avfallet slik Oslo kommune bestemmer. Tekstiler, glass, metall og andre avfallstyper som kan resirkuleres, skal leveres til gjenvinning.

Spesialavfall, slik som maling, ildsfarlige og aggressive væsker, enkelte typer batterier, lysstoffrør, sparepærer og lignende skal deponeres på en miljøstasjon.

## **§ 8 Dyrehold**

Det er tillatt å holde dyr. Styret skal kontaktes før anskaffelse, og dyreholdserklæring skal underskrives. Dyreholdserklæringen betraktes som en del av husleiekontrakten. Dersom en ønsker å holde mer enn en hund/katt må dette godkjennes av styret.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- a) Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene for dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
- b) Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på borettslagets område. Hunder skal holdes i bånd.

- c) Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.
- d) Kommer det inn skriftlige berettigede klager kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. En berettiget klage kan være at dyreholdet i vesentlig grad sjenerer naboer gjennom lukt, bråk eller på annen måte er til vesentlig ulempe, for eksempel på grunn av allergi, redsel eller angst. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandlinger med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

## Retningslinjer for installasjon av varmepumpe i Etterstad Sør Borettslag

Formålet med retningslinjene er å regulere ansvaret mellom Etterstad Sør Borettslag og andelseieren vedrørende en luft-til-luft varmepumpe som skal installeres i andelseierens leilighet. Bruk den digitale søknaden i VIBBO.

### 1. Søknad til styret før installasjon

a. Før installasjon skal leverandøren gjennomføre en befaring hjemme hos beboer, hvor leverandøren av varmepumpen kommer med en anbefaling for plassering av utedel, og hvilken pumpe som bør velges, basert på ordensreglement for Borettslaget Etterstad Sør, og punkt pkt 2 i disse retningslinjer sin spesifisering i forhold til lydtrykksnivå.

b. Søknad om installasjon med informasjon fra leverandør sendes styret. Installasjon kan ikke påbegynnes før styret har godkjent søknaden. Den godkjente søknaden er å anse som en avtale som viser at aktørene er enige om installasjon, ansvar, service og andre forhold, og skal signeres av både beboer og installatør.

c. Søknaden skal inneholde angivelse av plassering av utedel, varmepumpemodell, utvendig lydnivå (se punkt 2b) og installatør. I tillegg skal rørføringen angis og illustreres med bilde eller tegning av god kvalitet.

d. Det er kun tillatt med én utedel per andel.

### 2. Spesifisering av varmepumpe, plassering, bruk mv.

a. Støy fra varmepumper kan være roten til nabokrangler og irritasjon. Husk at det er du som velger å anskaffe varmepumpe – ikke naboen. Der naboer sjeneres av støy og vibrasjoner fra varmepumpens utedel plikter pumpens eier å besørge og bekoste nødvendige tiltak for å redusere dette, for eksempel ved bruk av lydisolasjon rundt pumpen.

b. Det må velges en varmepumpe tilpasset norske forhold. Pumpen skal ha såkalt «nattmodus» som reduserer støy fra utedelen på nattestid. Beboer er ansvarlig for at varmepumpen ikke genererer støy som overstiger maksimalnivåene definert i teknisk forskrift og NS8175 som er gjeldende på søknadsdato 1).

---

1) Per 2024 gjelder følgende grenseverdier for lydtrykksnivå: Målt ved vindu/uteoppholdsareal (eget og naboens):

*Dag (07-19): 45 dB(A)*

*Kveld (19-23): 40 dB(A)*

*Natt (23-07): 35 dB(A)*

*Målt inne i oppholds- og soverom med lukket vindu:89  
Gjennomsnittlig nivå: 30 dB(A)  
Maksimalnivå: 32 dB(A)*

- c. Varmepumpen skal dimensjoneres i forhold til leilighetens areal.
- d. Varmepumpens utedel skal monteres med braketter på murvegg eller et bakkestativ på balkonggulvet for å redusere mulig støy. Utedelen skal plasseres lavere enn balkongkant, slik at den ikke er synlig fra utsiden. Kompressoren i utedelen avgir vibrasjon under drift – disse vibrasjonene vil forplante seg dersom den er montert i kontakt med balkongveggen.
- e. Vibrasjonsdempere skal benyttes på braketter til murvegg og bakkestativ.
- f. Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, slik som fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.
- g. Kondensvann skal ledes til avløpet i balkonggulvet i en slange eller et rør med selvregulerende varmekabel. Selvregulerende varmekabel fra utedelen skal legges i hele avløpsrøret ned til bakken.
- h. Plasseres utedelen mot teglsteinsvegg skal det vurderes behov for tiltak for å forhindre isdannelse på veggen, eksempelvis en monteringsplate.
- i. Utvendig rørføring skal begrenses til et minimum. Alle rør på yttervegg skal legges i rørkanaler med hvit farge.
- j. Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl dersom varmpumpen brukes som aircondition.
- k. Andelseieren er ansvarlig for at føring gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader etc. ikke oppstår.

### **3. Installasjon og service**

- a. Installasjon skal kun gjøres av fagfolk sertifisert av Norsk Varmepumpeforening eller en norsk importør. Montørens installatørbevis må kunne fremvises.
- b. Installatør og firma skal være F-gass sertifisert.
- c. Både kjøp og installasjon skal gjøres av samme firma for å forenkle prosessen ved eventuelle feil.
- d. Varmepumpen skal være levert av forhandler som er godkjent av Norsk Varmepumpeforening (NOVAP godkjent forhandler).
- e. Forhandler skal bekrefte å ha tilgang på reservedeler og eget serviceapparat.
- f. Andelseier har ansvar for at det utføres nødvendig service på varmpumpen.

#### **4. Vedlikehold, fjerning, salg av andel mv.**

- a. Andelseier er ansvarlig for vedlikeholdskostnader.
- b. Hvis varmepumpen fjernes, skal eventuelle sår og inngrep på bygning utbedres av andelseier
- c. Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle disse retningslinjene til kjøper.
- d. Ved reparasjoner eller vedlikehold på bygningsmassen som medfører at utedel og rørføringer må demonteres, må andelseier selv bekoste evt. demontering samt remontering av varmepumpen og tilhørende rørføringer.
- e. Dersom det oppstår skader på bygningsmasse som er direkte forårsaket av varmepumpen, f.eks. ved en lekkasje, er eier av varmepumpen ansvarlig for kostnaden for utbedring av skaden.

#### **5. Brudd på retningslinjene**

- a. Brudd på disse retningslinjene anses som et brudd på andelseiers forpliktelse overfor borettslaget jf. vedtektene punkt 7-1. Styret kan vedta fjerning av varmepumpen og utbedring av inngrep for andelseiers regning hvis retningslinjene ikke følges.

2.april 2025 Styret

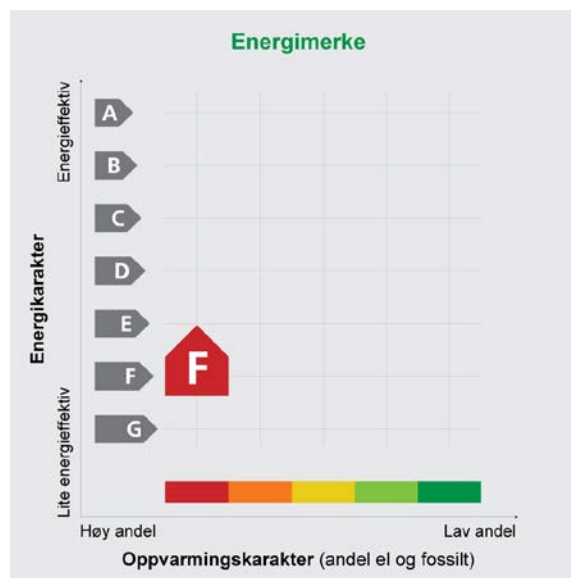
Adresse	Etterstadsetta 87B
Postnr	0660
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/ 0202
Gnr.	237
Bnr.	18
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1421829
Dato	13.07.2022

Innmeldt av Linn Gaasland

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at



boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER** 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 **Kolibri**

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 18-0022/26

Adresse: Etterstadsletta 87B, 0660 OSLO, gnr. 237, bnr. 18,  
andelsnr. 116 i Borettslaget Etterstad Sør med  
orgnr. 950151315 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Julie Marie Lunde

Tlf: 406 33 638

Epost: julie@notar.no

Salgsoppgavedato: 16.05.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)