

Arnljot Gellines vei 5A

LODALEN/KVÆRNERBYEN

notar



Prisantydning Kr. 3 100 000,- Boligtype Andelsleilighet BRA-i/BRA Total 51/56 kvm
Megler Kari Skottun Tlf 911 62 767

NOTAR.NO

notar



Arnljot Gellines vei 5A

**Pen 2-roms m/balkong. IN-ordning. Fkost ink TV/
bredbånd, strøm/varmtvann. Heis. Garasjeplass**

Adresse	Arnljot Gellines vei 5A 0657 OSLO
Prisantydning	Kr 3 100 000,-
Fellesgjeld	Kr 1 174 713,-
Omkostninger	Kr 18 245,-
Totalpris	Kr 4 292 958,-
Fellesutgifter	Kr 8 160,-
BRA-i/BRA Total	51/56 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	2011
Soverom	1
Etasje	4

Pen 2-roms andelsleilighet med attraktiv beliggenhet med utsikt til grønne omgivelser. Svartdalsparken, Alnaelva og Kværnerbyen ligger like i nærheten, med kort vei til Gamlebyen og Galgeberg. Leiligheten ligger i et moderne bygg fra 2011. Praktisk og god planløsning med romslig soverom samt stor, åpen stue- og kjøkkenløsning. Balkong på ca. 8 kvm. med god plass til sittegruppe og grill.

Ved innfrielse av hele fellesgjelden blir felleskostnadene kr 3.275,-/mnd*

- Stor balkong på ca. 8 kvm
- Nymalt 2026
- Nye hvitevarer
- In-ordning fellesgjeld
- Felleskostnader inkl. garasjeplass, kabel-tv/bredbånd og strøm/varmtvann
- Garasjeplass i felles garasjeanlegg
- God og arealeffektiv planløsning
- Godt m oppbevaring i innvendig bod og kjellerbod på ca. 5 kvm.

Ta kontakt for visning på 91162767

Notar Gamle Oslo

Hagegata 25 D
0653 OSLO



Kari Skottun

Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
911 62 767 / kari@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	22
Plantegning	41
Vedlegg	43
Budgivning	109

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

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet i grønne og rolige omgivelser. Her bor du med Svartdalen og Alnaelva rett utenfor døren, samtidig som byens pulserende liv er bare få minutter unna. Like i nærheten ligger Kværnerbyen – et moderne og levende boligområde med hyggelig vannspeil, store grøntarealer, god kollektivdekning og et bredt servicetilbud. Her finner du blant annet dagligvarebutikker, treningssenter, spisesteder, apotek og frisør.

Fra leiligheten er det kort vei til de sjarmerende trehusene og idylliske smågatene på Vålerenga og Kampen, og du kan enkelt spasere videre til Bjørvika for å virkelig kjenne på storbyfølelsen. Nyt morgenbadstue hos Oslo Badstuforening på Kroloftet, eller ta en kaffe ved Alnaelvas bredder på kulturhuset Kruttverket. Nærområdet byr på et rikt utvalg av hyggelige kaféer og spisesteder, blant annet Smia Galleri på Vålerenga, Åpent Bakeri i Kværnerbyen og Postkontoret på Tøyen Torg. På sommerstid er Sørenga et naturlig samlingspunkt med restauranter, uteserveringer og Sørenga Sjøbad. Området byr også på flotte tur- og joggemuligheter i parker og langs Alnaelva, og når høsten kommer anbefales den stemningsfulle, årlige lysvandringen langs elven.

Lodalen er et område i sterk utvikling, med nærhet til både Bjørvika og Sørenga, som allerede er etablert med populære restauranter, kaféer og flott beliggenhet ved fjorden. Kværnerbyen har hatt betydelig vekst de siste årene, og Nye Ensjøbyen er under omfattende utvikling med flere boligprosjekter. Her etableres også NRKs nye hovedkontor, samt Ensjø Torg med servicetilbud, spisesteder og butikker. For sportsinteresserte ligger både Jordal Amfi og Intility Arena i kort avstand. Dagligvarehandelen gjøres enkelt på Rema 1000 på Etterstad eller Kiwi i Kværnerbyen – begge kun få minutters gange unna. På Etterstad finner du også søndagsåpen butikk.

Leiligheten har en sentral beliggenhet med svært gode kollektivforbindelser. Buss 37 stopper cirka fem minutters gange unna og går hyppig hele døgnet. Helsfyr knutepunkt ligger omtrent 15 minutters gange unna, med flere T-banelinjer, bussforbindelser til store deler av Oslo og omegn samt flybuss.

Dette er et ideelt område for deg som ønsker å bo fredelig og tilbaketrukket, samtidig som du har kort vei til alt byen har å by på

Dagligvare: Det er ca. 4 minutters gange til Kiwi Kværnerbyen og Rema 1000 Etterstad. Coop Extra Kværnerbyen med post i butikk ca. 7 minutters gange.

Fritidstilbud: Området byr på et godt utvalg av fritidstilbud. Treningssenteret FitnessRoom Kværnerbyen er ca. 7 minutters gange unna boligen. Mudo Gym Etterstad ca. 7 minutters gange. Like ved ligger Svartdalsparken og Alnaelven med flotte turmuligheter. Det finnes friområder i Ekebergsletta, Vålerenga park og Middelalderparken i Gamlebyen.





Velkommen til Arnljot Gellines vei 5A presentert av Kari Skottun i Notar



Pen 2- roms med tilhørende garasje plass med store vindusflater som slipper inn naturlig lys



Stuen kan deles inn i naturlige soner med plass til sofagruppe, Tv-benk og spise plass



Ved innfrielse av hele fellesgjelden vil felleskostnadene bli kr. 3275,- pr. mnd.



Sommertid kan du åpne skyvedøren til balkongen og den blir en deilig forlengelse av stuen



Felleskostnader inkluderer strøm (varmtvann), kabel-tv og bredbånd samt garasje plass



Leiligheten er nylig malt og det er satt inn integrerte hvitevarer på kjøkkenet som medfølger handelen.



Stor balkong på ca. 8 kvm. med god plass til sittegruppe og annen møblering etter ønske



Balkongen er omtrent østvendt på balkonges langside





Utsikt mot grøntarealer og borettslagets fellesarealer



Kjøkkenet ligger i åpen løsning til stuen, men allikevel tilbaketrukket i egen nisje



Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Frittstående kjøleskap/fryser. Nisje til oppvaskmaskin



Rikelig med plass til både matlaging og oppbevaring



Kjøkkenet oppleves som adskilt sone, men allikevel i åpen løsning til stuen



Soverommet er av god størrelse med god plass til dobbeltseng



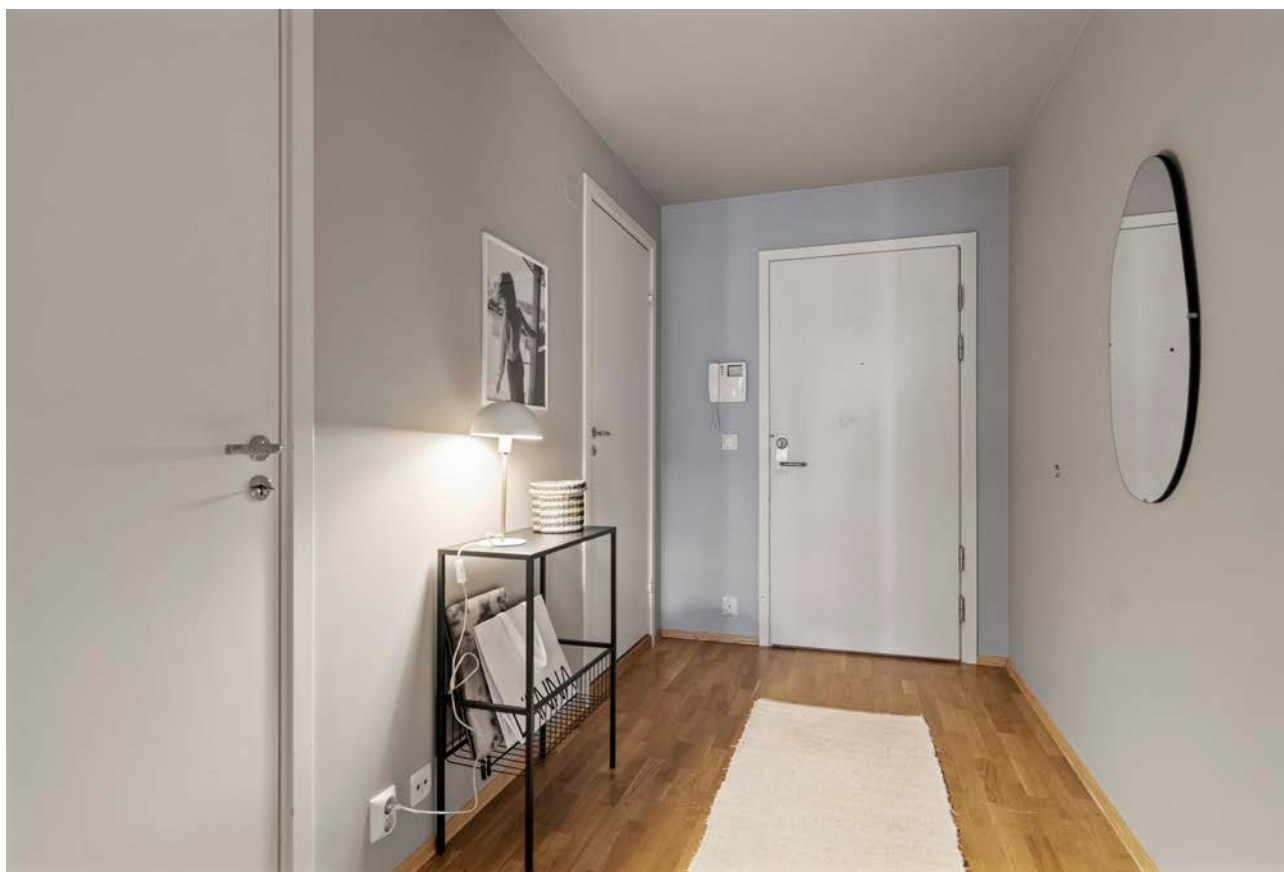
Godt med oppbevaring i garderobeskap som medfølger handelen



Det er behagelig gulvvarme på baderommet



Pent flislagt baderom med ny baderomsinnredning og downlights



Velkommen inn. Gangen er lys og bringer deg videre inn i leilighetens flere rom



Praktisk innvendig bod





Bygget har heis som tar deg direkte opp til leiligheten som ligger i 4 etasje



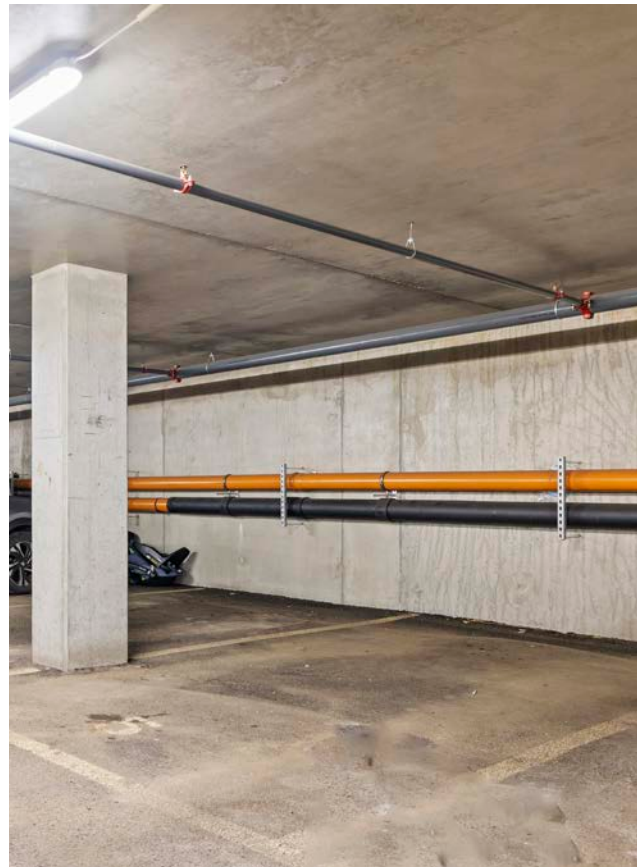
Velkommen til Arnljot Gellines vei 5 A



Med leiligheten medfølger en garasje plass i felles garasjeanlegg



Felles sykkelparkering i garasjeanlegget



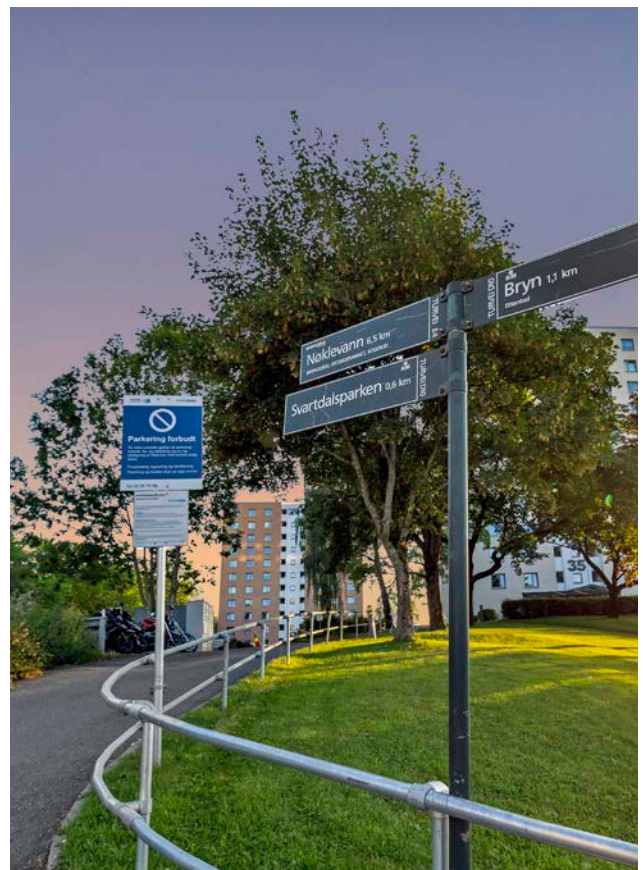
Det medfølger en garasje plass i felles garasjeanlegg merket med nr. 5



Utenfor døren finner du åpne grønne områder



Nærområdet er grønt og likevel sentrumsnært





Her er det lett å ta seg ut på turer i både skog og parker i nærheten

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Arnjot Gellines vei 5A, 0657 OSLO

OPPDRAKSNUMMER

18-0001/26

SELGER

Adv. Jostein Grosås iht. salgsfullmakt
Kristine Victoria Valle
Anders Valle

MATRIKKE

Gårdsnummer 236, bruksnummer 1, seksjonsnummer 1, , ideell andel 1/1.
andelsnr. 1401 i Eitillstad Borettslag med orgnr.: 998 933 404 i Oslo kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge grønn og bokstav C.

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.

Energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Dette er et dødsbo og selger er fullmektig og er ikke kjent med strømkostnadene. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 4.515 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiet tomt på 4 515 kvm som tilhører borettslaget. Tomten er opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantninger, trær, lekeplass og sittebenker. Asfaltert adkomst til bebyggelse.

SOLFORHOLD

Selger har ikke bebodd eiendommen da den selges av fullmektig ved dødsbo og er ikke kjent med solforholdene på balkongen. Balkongens langside er østvendt.

TAKST

Tilstandsrapport datert 21.01.2026. utført av Erik Øyum.

BYGGEÅR

2011

BYGGEMÅTE

Salg av ubebodd eiendom:

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Det gjøres dessuten oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med teknisk fagkyndig.

Boligen fremstår med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

UTVENDIG:

Konstruksjon:

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.

Tak:

Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

Vinduer:

2- og 3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med topphengsling på soverommet og fastkarmsvinduer i stuen. Vinduene er fra byggeår.

Inngangsdør:

Brannsertifisert (B30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør.

Dører:

Balkongdør med glassfelt. Dørene er fra byggeår.

Balkong:

Balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Balkongen er på ca. 8 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen. Balkongen er omtrent østvendt. (Langsiden).

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Innerdører:

Glatte innerdører med terskler. Skyvedører til soverommet.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann. Avvik som kan kreve tiltak: Utvendige dører: -Ytterdøren har skader i pakning og bruksmerker. Den subber også svakt i øverste del av karmen. Dette reduserer lydisoleringen og påvirker brannsertifiseringen.

-Balkongdøren lar seg åpne og lukke, men er vanskelig å låse siden vrideren stopper før døren er i lås.

Konsekvens/tiltak Kontakt dørleverandør (Dooria) for å undersøke muligheten for bytte av pakninger og justering av dør. Det samme gjelder balkongdør, der kan eksempelvis en låsesmed kontaktes. Det er også en viss bruksslitasje i form av bruksmerker på dørene. Dette kan utbedres med maling, bruksmerker er vurdert å være estetisk.

Andre utvendige forhold:

Vurdering av avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Vurdering av avvik: Overflater i leiligheten har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Parkett har stedvis skader, muligens etter skraping av møbler.

Konsekvens/tiltak: Parkett kan normalt slipes og overflatebehandles. Det anbefales likevel å få gulvsliper/parkettlegger på befaring for nærmere vurdering. Avviket er vurdert å være estetisk.

Innvendige dører: Glatte innerdører med terskler. Skyvedører til soverommet.

Avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er flere hakk og småskader i gerikter og karmen. (Gjelder flere dører).

Konsekvens/tiltak: Dørene fungerer. Avviket er vurdert som estetisk. Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering enten med maling, alternativt bytting av dører.

Baderom: Overflater vegger og himling Fliser på veggene. Malt himling med downlights. Det er avvik: Riss i fliser er konstateret i dusjen. Årsak kan være ytre påvirkning og/eller bevegelse i konstruksjonen. Det kan heller ikke utelukkes dårlig limdekning på fliser. Badet skal være konstruert på en måte som tar opp eventuelle bevegelser. I hjørner må fliser ligge med litt avstand sånn at utvidelser tas opp. Hvis dette ikke er gjort korrekt kan fliser sprekke og/eller løsne. Vann trenger inn bak flisene ved dusjing og kan også forverre tilstanden. Det er svertesopp i silikonfuger. Svertesopp kan skyldes dårlig vask over tid, men kan også være vanskelig å unngå selv med god rengjøring. Noen typer silikon er mer utsatt for svertesopp.

Konsekvens/tiltak: Bytte av flis forutsetter at man får tak i samme type flis. Dette kan være vanskelig. Et annet moment er også faren for at man kan skade underliggende membran ved fjerning av ødelagt flis. Kontakt flislegger for eventuell utbedring. Utbedring av svertesopp kan være å rengjøre grundig. Det er ikke sikkert at dette lar seg gjøre og da må fugen byttes. Avvikene er per nå vurdert som estetisk, men det kan ikke utelukkes forverring.

Baderom: Overflater gulv: Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 20 mm. Høyde på terskel er ca. 9 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. 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. Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluket rundt dusjonen, men det er motfall på deler av gulvet. Årsaken er sannsynligvis dårlig utført arbeid hos produsent og/eller at kabinen er satt skjevt inn i bygget ved montering. Typegodkjenningen beskriver at fallforholdene skal være ca. 1:100 utenfor dusjonen og ca. 1:50 inne i dusjen. Dette er godt nok sett opp mot preaksepterte fallforhold med referanse til veiledningen til TEK. Det er tatt 13 stikkmål og kun to av målene er i

h.h.t. oppgitte fallforhold. Riss i fliser er konstatert i dusjen. Årsak kan være ytre påvirkning og/eller bevegelse i konstruksjonen. Vann trenger inn bak flisene ved dusjing og kan også forverre tilstanden. Det er også noen saltutslag på fliser i dusjen. Dette skyldes utvasking av salter i fuger/flislim.

Konsekvens/tiltak: Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Det må foretas utbedring av fallforhold.

-Fallforhold: Det er vurdert at ved vanlig bruk vil badet fungere, men at det er en risiko for at vann fra eventuelle lekkasjer vil renne mot døren og i ytterste konsekvens ut av rommet.

-Riss i flis: Bytte av flis forutsetter at man får tak i samme type flis. Dette kan være vanskelig. Et annet moment er også faren for at man kan skade underliggende membran ved fjerning av ødelagt flis. Kontakt flislegger for eventuell utbedring. Det anbefales å forsøke å rengjøre saltutslaget. Avviket er vurdert å ikke ha noen praktisk betydning for bruken av badet.

Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk i dusjen. I følge teknisk godkjenning er det benyttet påstrykningsmembran. Denne er ikke tilgjengelig for vurdering og er vurdert ut fra alder og informasjon fra teknisk godkjenning.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: 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. Membran har statistisk flere år igjen av levetiden og ut fra aldersvurdering er det ikke vurdert at det er nødvendig med tiltak i nærmeste fremtid.

Sanitærutstyr og innredning baderom: Det er avvik: Silikonlister på dusjdørene er fjernet.

Konsekvens/tiltak: Erstatte silikonlister med nye lister. Manglende lister medfører at glasskantene kan slå mot hverandre ved bruk.

Kjøkken: Det er ikke installert lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Kjøkkenet er fra byggeår 2011, men er bygget etter eldre regelverk uten krav.

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er noen skader i benkeskap under oppvaskkum. Blandebatteriet fungerer ikke optimalt. Ved åpning av kranen spretter håndtaket tilbake til halvåpen posisjon og man må fysisk holde kranen for å få fullt trykk.

Det ligger en løs komfyrvakt inne i veggskapet. Denne ser ikke ut til å være koblet til og er vurdert som avvik.

Andre tiltak: Komfyrvakt bør kobles til og monteres over koketoppen. Skade på benkeskap er vurdert å være estetisk. Ved eventuell utbedring må skrog byttes.

Avtrekk: Avvik: Lyset på ventilatoren blinker konstant.

Tiltak: Forsøk å bytte pære. Hvis det ikke løser problemet, kontakt leverandør for feilsøk.

Vannledninger: Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet koblet på veggbokser. Det er brannslange i benkeskapet.

Bod: Rørskap med samlestokker og stoppekran til radiatoranlegget.

Bad: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Det er avrenning fra rørskapet for synliggjøring ev eventuelt lekkasjevann. Kursene er merket.

Avvik: Det er irr på rør. Dette gjelder i rørskap på badet. Det er også en del rust i skapet og dråpedannelse/kondens på vannrørene. Varerør er sprukket i benkeskapet på kjøkkenet.

Andre tiltak: Rust i skapet vil over tid svekke rørskapet. Sprukne varerør i benkeskapet på kjøkkenet betyr at ved eventuelle lekkasjer i vannrør (vannrør ligger inne i varerør) vil vann renne ut inne i benkeskapet. Intakte varerør presser eventuelt lekkasjevann inn i rørskapet på badet og ut på baderomsgulvet.

Kontakt rørlegger for vurdering og utbedring.

Helse miljø og sikkerhet:

-Det er en sprekk i stikkontakt på badet.

-Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent. Det finnes ikke informasjon eller oversikt.

-Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Ukjent. -Det er fremvist samsvarserklæring på installasjon i leiligheten fra 2012. Arbeidene er utført av Elektro Data AS. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.

-Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

-Konsekvens/tiltak: Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget. En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på deler av anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør. I ytterste konsekvens kan feil på elektrisk anlegg medføre brannfare.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann. Store eller alvorlige avvik:

Følgende har fått tilstandsgrad IU av takstmann. Konstruksjoner som ikke er undersøkt: Baderommet er et et baderomskabin fra Contech. Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

I 2026 har Real Facility Services AS fikset følgende på baderommet

- Byttet termostat varmekabler
- Nye lyspærer i spottene taket
- Nytt underskap servant på baderom

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til bolig/offentlig med tilhørende anlegg. Friområde/park, industri med tilhørende anlegg i henhold til reguleringsplan S-4426 og 4156 samt KDP-17 og KDP-18 . Området har

Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Oslo kommune.

Leiligheten har utsikt mot toglinjen. Ved undersøkelser er det ingen direkte planer om en omfattende utbygging av selve jernbanesporene, men området preges av kontinuerlig vedlikehold og støy fra Bane Nor. Det har vært betydelig støyutfordringer og uenighet om boligbygging nært linjen. Området ved Kværnerdalen, nær Arnljot Gellines vei, er sterkt trafikkert av tog. Det har vært konflikt knyttet til støy fra togtrafikken i forbindelse med nærliggende boligprosjekter. For detaljert informasjon om fremtidige sporplaner, bør Bane Nor sjekkes direkte.

Utdrag av pågående byggesaker i området:

Arnljot Gellines vei 11 - 27 - Fjerning av garasjer

Saksnummer 202508392 denne saken er fortsettelsen av sak 202456637

Under behandling.

Arnljot Gellines vei 1 - oppføring av boligblokk
Saksnummer:202509138 fortsettelse av sak nr. 202011981
Siste bevegelse: Siste dok. 21.10.2025
Under behandling - Gjelder mangelfull sluttokumentasjon.

Arnljot Gellines vei 29 - oppføring av boligblokk på elleve etasjer
Saksnummer 202508934 fortsettelse av saksnr. 202200843
Siste bevegelse Siste dok. 21.01.2026
Det er mottatt rammetillatelse på oppføring av boligblokk på 11 etasjer, med to kjelleretasjer. Det etableres felles uteoppholdsareal på terreng og private uteoppholdsarealer for samtlige boenheter i form av balkonger, markterrasser og takterrasser. Dette kan medføre støy og trafikk nå bygging starter.

200705311 - Enebakkveien 69 - Planforslag for reguleringsplan - Politisk behandling. Planforslag ble sendt til politisk behandling 20.01.2023. Forslagsstiller, Enebakkveien 69 AS, foreslår å omregulere Enebakkveien 69 i Kværnerbyen til boligbebyggelse. Hensikten med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse og transformere deler av eksisterende næringsbebyggelse til boligbebyggelse. Planforslaget legger også opp til delvis åpning av Alnaelva gjennom planområdet, og det er sikret gode bokvalitetet

Saksnummer 201704752 - Plansak. Arnljot Gellines vei 3 - Dialogfase - Etablering av boliger, næring og bevertning - Kullsyrefabrikken. Plansaken ble avsluttet i august 2020. Det er industri på tomten i dag, og det er å anta at det vil bli forsøkt omsøkt igjen.

Etterstadsletta 124-128 - rehabilitering av fasader
Saksnummer 202514422
Siste bevegelse Siste dok. 22.10.2025

Enebakkveien 46 B-C - oppføring av tomannsbolig
Saksnummer 202509579 denne er fortsettelsen av 201306188
Siste bevegelse: varsel om ferdigstille tiltak

Arnljot Gellines vei 37 C - oppføring av en boenhet i del av eldre fabrikkbygning, gjenoppføring av del av fabrikk - Bygg C
Saksnummer 202509126 fortsettelse av sak nr. 202014525

Arnljot Gellines vei 37 A-B - oppføring av ny boligbebyggelse og bruksendring
Saksnummer 202509235 fortsettelse av saksnr. 201911268
Siste bevegelse: Siste dok. 18.12.2025. Saken gjelder redegjørelse i forbindelse med ferdigattest. Det er sendt redegjørelse i forbindelse med rekkefølgebestemmelsen.

202212750 - Brynsbakken - Oppstartsmøte - Kapasitetsøkende jernbanetiltak. Bane NOR jobber nå sammen med Plan- og bygningsetaten med planprogram for reguleringsplan for Retningsdrift Brynsbakken. De planlegger at planprogrammet skal legges ut på høring våren 2023. Det vil da bli mulig for alle som ønsker det å gi innspill til hvilke temaer som skal konsekvensutredes som en del av planarbeidet.

Oppstillingen er ikke uttømmende og interessenter oppfordres til å sette seg inn i reguleringsplaner for området.

OPPVARMING

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. Det foreligger ikke informasjon (dødsbo) om varmekildene fungerer, men det konstateres at det er varme i begge radiatorene på denne befaringen ref. tilstandsrapport utført av takstmann.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Boligen er tilknyttet Telia som leverandør av TV og internett. Det er en grunnpakke som er inkludert i felleskostnadene. Ønsker man høyere hastighet, eller større kanalpakke kan dette bestilles til rabberterte priser

via Telia-betales da av hver enkelt. Dekoder medfølger ikke, men må bestilles av ny eier. Borettslaget har inngått ny internett avtale med Telia, som gjelder for fem år. Avtalen innebærer økt hastighet på internett fra 25 til 100 mbits som standard. Det er valgfritt om man beholder TV som i dag, eller å kun ha internett, da med 750 mbits.

Selger har ikke kjennskap til hvilke avtaler som gjelder for TV-og internetttilgang i leiligheten. Kjøper plikter selv å undersøke dette, og må dekke eventuelle kostnader som påløper ved etablering, tilpasning eller endring av ønskede løsninger.

PARKERINGSFORHOLD

Boligen har parkeringsplass. I følge forretningsfører har denne leilighet bruksrett til garasjeplass nr. 5. Parkeringsplassen er tilknyttet og følger andelen ved salg. Dette gjelder også der hvor en andel har bruksrett til to eller flere parkeringsplasser.

Andelseier kan kun selge parkeringsplassen til en annen andelseier i borettslaget. I følge styreleder er det søknad om styregodkjennelse også på garasjeplass. Retten til parkeringsplass er tinglyst på den enkelte andel den 16/12.2013 i dok. 1089827 og den 5/12-2012 i dok. 1034004. Felleskostnader kreves inn pr. plass og er inkludert i oppgitte totale felleskostnader.

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

VEI/VANN/KLOAKK

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

BEBYGGELSE

Stort sett boligblokker i nærområdet.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Etterstad vest ca. 6 minutters gange med buss linje 37, 0,5 km gange

Helsfyr finner du T-bane med linje 1-4 ca. 1,4 km gange

ADGANG TIL Utleie

Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende. Megler gjør spesielt oppmerksom på at andelseieren ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det ble gitt ferdigattest på bygningen den 04.05.2017.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk.

RADONMÅLING

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

INNHold

Leiligheten ligger i 4. etasje med enkel adkomst via heis, og har en svært arealeffektiv og gjennomtenkt planløsning. Den består av entré, bad, romslig soverom og en lys, åpen stue- og kjøkkenløsning, hvor kjøkkenet er tilbaketrukket i egen nisje. Fra stuen er det utgang til en romslig balkong med god plass til innredning etter ønske.

I tillegg disponerer selger kjellerbod på ca. 5 kvm. Boden er merket med 10. Boder utenfor boenheten og kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA. I tillegg medfølger det en garasjeplass nr. 5 med adkomst gjennom kjøreport og gangadkomst fra oppgang.

STANDARD

Velkommen til Arnjot Gellines vei 5A presentert av Kari Skottun i Notar.

ENTRÉ: Velkommen inn! Gang med plass til å henge fra seg yttertøy. Takhøyde på ca. 243 cm. Praktisk innvendig bod i gangen perfekt til oppbevaring av diverse etter behov. Sikringsskap montert på vegg. Gangen gangen bringer deg videre inn i boligens andre rom.

BADEROM: Lyst romslig badrom. Flislagt baderomskabin fra Contech med dusjnise og innefellbare dusjdører, servant med et greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Fliser på veggene. Malt himling med downlights. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

STUE: Romslig stue med store vinduer som går fra gulv til tak som gjør at det kommer naturlig lys inn i stuen. Stuen har god plass til å innrede i ulike soner. Plass til sofa samt spisestue med tilhørende stoler. Himlingshøyde 243 cm i stuen. Utgang til balkong som er ca. 8 kvm. Sommerstid er denne en deilig forlengelse av stuen.

BALKONG: Sommerstid er dette en herlig forlengelse av stuen. God plass til innredning med utemøbler etter ønske. Romslig på ca. 8 kvm. Lys og stikkontakt på balkongen. Balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Balkongens langside er omtrent østvendt.

KJØKKEN: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Frittstående kjøleskap/fryser. Nisje til oppvaskmaskin. Det er ikke installert lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Kjøkkenet er fra byggeår 2011, men er bygget etter eldre regelverk uten krav. Ventilator tilkoblet kanal.

SOVEROM:

Soverom med plass til dobbeltseng. Utsikt mot stille uteområder. Praktisk garderobeskap plassert på hver side av sengen med god plass til oppbevaring. Medfølger handelen.

OVERFLATER:

Gulv: 3- stavs parkett. Det er bruksmerker på parketten.

Veggflater: Malte flater.

Himling: Malt glatt himling.

SIKRINGSSKAP:

Sikringsskap i boden med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 10 kurser. Hovedbryter på 63

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet koblet på veggbokser. Det er brannslange i benkeskapet.

Bod: Rørskap med samlestokker og stoppekran til radiatoranlegget.

Bad: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Det er avrenning fra rørskapet for synliggjøring eventuelt lekkasjevann. Kursene er merket. Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

VENTILASJON:

Balansert ventilasjon. Avtrekksventil er plassert på bad. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i soverom og stue. Overstrømningspalter under dørene. Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport og gangadkomst fra oppgang. Plassen er ca. 225 cm bred og er merket med nr. 5.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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: 51 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 56 m²

TBA: 8 m²

BORETTSANDEL

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 51 m² Bad, entré, soverom, stue, kjøkken

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Kjellerbod

4. etasje

TBA fordelt på etasje
4. etasje
8 m² Balkong

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Leiligheten har tilstandsrapport på eiendommen foretatt av Erik Øyum. Arealene er hentet fra denne. Rapporten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

-Himlingshøyde er ca. 243 cm. i stuen. Ca. 243 cm. i gangen.
-Balkong (TBA) avrundet til 8 m².
-Kjellerbod (BRA-e) på ca. 5 m². Boden er merket med 10. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA. -Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport og gangadkomst fra oppgang. Plassen er ca. 225 cm. bred og er merket 5.
-Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Kommentar: Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Svar: Ja. Ukjent. Dødsbo

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 100 000,-

INFO EIENDOMSSKATT

Oslo kommune har innført eiendomsskatt fra og med 2016. Skattesatsen for 2020 er fastsatt til 3 promille og det er vedtatt et bunnfradrag på 4 millioner kroner. Det kan komme eiendomsskatt på denne leilighet ved salg. Ta kontakt med Eiendomsskattekontoret eller megler for nærmere informasjon om beregning av avgiftsgrunnlag og eiendomsskatten.

FELLESKOSTNADER

Kr. 8 160,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnadene er i dag kr. 8.057,- , men vil øke til kr. 8.160,- pr. 01.02.2026.

Felleskostnader: Leietillegg strøm(Varmtvann) kr. 460,-

Renter IN-lån kr. 4.348,-

Renter IN-lån kr. 305,-

Avdrag IN-lån kr. 232,-

Felleskostnader kr. 2 170,-

Tilleggsytelser: Kabel-TV og bredbånd kr. 449,-

Objekt: 189/1401 Leie garasjeplass (1296 - 5) kr. 196,-

Felleskostnadene justeres etter borettslagets faktiske utgifter, normalt en til to ganger årlig.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 357 039,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 5 428 156,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi er beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 3 100 000,- (Prisantydning)

kr. 1 174 713,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 4 274 713,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 8 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 8 255,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 18 245,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 292 958,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

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: Servituttene gjelder bestemmelser om fiskerett, felles vannledninger, midlertidig dispensasjon fra bygningsloven, anlegg og vedlikehold av ledninger, vann og kloakkledninger, Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon nr: 4514, bestemmelse om bebyggelse. Bestemmelse om adkomstrett for allmenheten til friområder m.m.

301/236/1/1:

11.07.1866 - Dokumentnr: 900152 - Erklæring/avtale Bestemmelse om fiskerett

Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

28.12.1935 - Dokumentnr: 990971 - Skjønn Bestemmelser om felles vannverk/ledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.1947 - Dokumentnr: 400032 - Bestemmelse om bebyggelse Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1947 - Dokumentnr: 400836 - Bestemmelse om vannledn. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.1954 - Dokumentnr: 409757 - Bestemmelse om bebyggelse. Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.1969 - Dokumentnr: 505270 - Best. om vann/kloakkledn. Rettighetshaver: Arnjot Gellinesv. 9
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.1999 - Dokumentnr: 58426 - Erklæring/avtale. PEAB AS og PEAB Norge AS gis rett til utføre entreprisene for samtlige nybygg og ombyggingssarbeider i eksisterende bygg på eiendommen.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
PEAB AS, org.nr. 981 032 411 står igjen alene som rettighetshaver.

18.05.2005 - Dokumentnr: 30677 - Erklæring/avtale Bestemmelse om adkomstrett for allmennheten til friområdet.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.2012 - Dokumentnr: 317526 - Erklæring/avtale, Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon nr: 4514
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.2012 - Dokumentnr: 366163 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 7051/9909

FORSIKRINGSSKAP
If Skadeforsikring NUF

POLISENUMMER
SP1505860

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

Som beboer finner du alle nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag på

Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Referater fra styremøter legges på eitillstad.net og også på USBL/Bonabo
Borettslaget er opptatt av jevnlig og godt vedlikehold.

Borettslaget har vaktmester.

PART. OBL. NR.

1401

PART. OBL. PÅLYDENDE

Kr. 507 000,-

ANDEL FELLESGJELD

Kr. 1 174 713,- pr. 07.01.2026

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Borettslaget har fellesgjeld på totalt kr. 196.698.549,33 med følgende lån:

Spesifikasjon av lån:

Bank: Handelsbanken

Lånenummer: 90537030657,

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.01.2026: 4.79% pa.

Antall terminer til innfrielse: 71

Saldo per 07.01.2026: 4.252.862,-

Andel av saldo: 76.623,-

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

IN- lån flytende rente

Bank: Handelsbanken

Lånenummer: 90537030665

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.01.2026: 4.79% pa.

Antall terminer til innfrielse: 144

Saldo per 07.01.2026: 94.891.077,-

Andel av saldo: 1.098.091,-

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

IN- lån - flytende rente.

Dette lånet er avdragsfritt frem til oktober 2042. Basert på dagens lånebetingelser vil første avdrag forfalle 01.10.2042 og utgjøre ca. kr 2 864,- per måned for denne boligen. Beløpet kommer i tillegg til nåværende felleskostnader på kr 8 160,- per måned.

ANDEL FORMUE

Kr. 7 260,- pr. 31.12.2024

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Sum driftsinntekter 10.317.827,-

Sum driftskostnader 4.632.157,-

Sum driftsresultat 5.685.660,-

Borettslagets revisor er KPMG og dem bekrefter at årsregnskapet oppfyller gjeldende lovkrav. Årsregnskapet gir 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.

Planlagte påkostninger i borettslaget: I følge mail fra styret 24.01.2026 skal det byttes lyskilder i fellesområder til LED samt kjøpe avfallsskap til avfallsdunkene, i forbindelse med at borettslaget har fått nytt avfallssystem. Borettslaget er i ferd med å vurdere ulike tilbud, og kan ikke per i dag si om det vil medføre økte felleskostnader. Uten at vi kan garantere noe, så antar borettslaget at det i så fall ikke vil være en dramatisk økning. Borettslaget er veldrevet og har ordnet økonomi.

På årsmøtet 2026 vil det høyst sannsynlig legges frem et par forslag som kan bli kostbare–dersom flertallet av beboerne ønsker dette. Det gjelder nytt brannalarmsystem og videoovervåkning som forebyggende tiltak mot innbrudd (i/ved garasjen blant annet).

Borettslagets årsmelding: Styrets arbeid fra mai til 2024 til april 2025.

-Borettslaget er 13 år nå, og borettslaget må forvente noen større vedlikeholdsprosjekter fremover.

-Borettslaget hadde rengjøring av garasjen sommeren 2024, og hovedrengjøring på fellesarealer ble gjort i september.

-Installert nytt callinganlegg og automatiske døråpnere på hoveddørene.

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

-Det var digital, ekstraordinær generalforsamling for å stemme om borettslaget ville inngå avtale med ICE om å sette mobilmast på taket av B-blokka. Dette ble nedstemt.

-Det var foreslått å bytte navn på borettslaget til Svartdalsparken borettslag. Dette ble også nedstemt.

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

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

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

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

-Vårdugnad skjer den 7. mai og årsmøtet skjer i år digitalt den 13. mai.

SIKRINGSFOND

Det er i dette borettslaget tegnet forsikring i Klara Finans AS. Det sikrer deg mot å bli ansvarlig for naboens andel av fellesgjelden. Du vil ikke måtte dekke eventuelle kostnader som følge av manglende innbetalinger av felleskostnader. Borettslagenes Sikringsfond fra Norske Boligbyggelag dekker manglende innbetalinger av felleskostnader i borettslaget.

FORRETNINGSFØRER

USBL

FORKJØPSRETT

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

GEBYR FORKJØPSRETT

8255

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer styregodkjennelse av nye eiere. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av sameiet som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

DYREHOLD

Det er lov å holde dyr, når brukeren søker om det og dyreholdet ikke er til ulempe for andre brukere og eiendommen. Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

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

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

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

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

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Utdrag fra vedtekter særlig verdt å bemerke seg: Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

Andelseier skal rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

Husordensregler særlig verdt å bemerke seg: Avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

Risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.

Balkongen skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

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

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

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

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

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig

gjennomgang av disse.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Andelseierne plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter, som skal finnes tilgjengelig på oppslagstavle og på internett. Ved behov kan beboere be styret om å få utlevert et eksemplar av vedtektene.

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

Borettslaget avholder dugnader.

Brukerne i alle 4 blokkene har rett til å benytte hverandres utearealer. Dette innebærer at beboerne i hus 1 og hus 2 vil kunne benytte utearealene til hus 3 og hus 4 og vis a versa.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

- Kjøper må selv tegn innboforsikring.
- Leiligheten vil ikke bli ytterligere vasket etter visning.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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.

DØDSBO

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Dog tidligst etter at forkjøpsretten for øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget er avklart, samt at styrets godkjenning er gitt. I h.t. lov om borettslag tar dette 20 dager fra melding om salget gis. Angi ønsket overtakelse 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

29.01.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Kari Skottun, Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner

Epost: kari@notar.no

Mobil: 911 62 767

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.50% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	19 000,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 290,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	21 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	3 900,- (inkl. mva.)
Factoring/Utleddsgebyr	kr.	3 000,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

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 bygningssakkyndig 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 gjennomgå 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 dekningsvalg 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

Selgers egenerklæringsskjema
Tilstandsrapport
Energiattest
Plantegning
Megleropplysninger fra forretningsfører
Vedtekter
Husordensregler
Årsmøte
Innkalling Ekstraordinært generalforsamling
Protokoll ekstraordinær generalforsamling
Innkalling til ordinær generalforsamling 13.05.2025
Protokoll ordinær generalforsamling
Originale plantegninger
Ferdigattest

Nabolagsprofil
Løsøre og tilbehørsliste
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 lenger 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.

Takstmanns Plantegning



Dette er en illustrasjon med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike.
Utført av takstingeniør Erik Øyum, MNT
E-post: erik@taksthuset.no

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

ARNLJOT GELLINES VEI 5A

Selgers egenerklæringsskjema
Tilstandsrapport
Energiattest
Plantegning
Megleropplysninger fra forretningsfører
Vedtekter
Husordensregler
Årsmøte
Innkalling Ekstraordinært generalforsamling
Protokoll ekstraordinær generalforsamling
Innkalling til ordinær generalforsamling 13.05.2025
Protokoll ordinær generalforsamling
Originale plantegninger
Ferdigattest
Nabolagsprofil
Løsøre og tilbehørsliste
Budskjema

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Arnljot Gellines vei 5 A, 0657 OSLO



OSLO kommune



gnr. 236, bnr. 1



Aksjenummer 1401

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 21.01.2026

Rapportdato: 26.01.2026

Oppdragsnr.: 13722-3253

Referansenummer: ST6055

Foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Takstingeniør: Erik Øyum



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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontakinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øy—

Erik Øyum
Uavhengig Takstingeniør
erik@taksthuset.no
900 88 685



Medlem av
NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.

Flatt tak teknet med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

2- og 3- lags isolerglass i terammer. Kombinasjon av vinduer med topphengsling på soverommet og fastkarmsvinduer i stuen. Vinduene er fra byggeår.

Brannsertifisert (B30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør. Balkongdør med glassfelt. Dørene er fra byggeår.

Balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Balkongen er på ca. 8 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen. Balkongen er omtrent østvendt. (Langsiden).

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: 3- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt glatt himling. Det er bruksmerker på parketten.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Glatte innerdører med terskler. Skyvedører til soverommet.

Oppvarming: Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. Det foreligger ikke informasjon (dødsbo) om varmekildene fungerer, men det konstateres at det er varme i begge radiatorene på denne beforingen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Flislagt baderomskabin fra Contech med dusjnise og innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Det er fremvist dokumentasjon i form av typegodkjenning fra Sintef. (TG 20083). Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtreksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Frittstående kjøleskap/fryser. Nisje til oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Kjøkkenet er fra byggeår 2011, men er bygget etter eldre regelverk uten krav. ☐

Ventilator tilkoblet kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet koblet på veggbokser. Det er brannslange i benkeskapet. Bod: Rørskap med samlestokker og stoppekran til radiatoranlegget. Bad: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Det er avrenning fra rørskapet for synliggjøring ev eventuelt lekkasjevann. Kursene er merket. ☐

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Balansert ventilasjon. Avtreksventil er plassert på bad. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i soverom og stue. Overstrømmingsspalter under dørene.

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Sikringsskap i boden med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 10 kurser. Hovedbryter på 63 A.

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

[Gå til side](#)

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i forhold i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

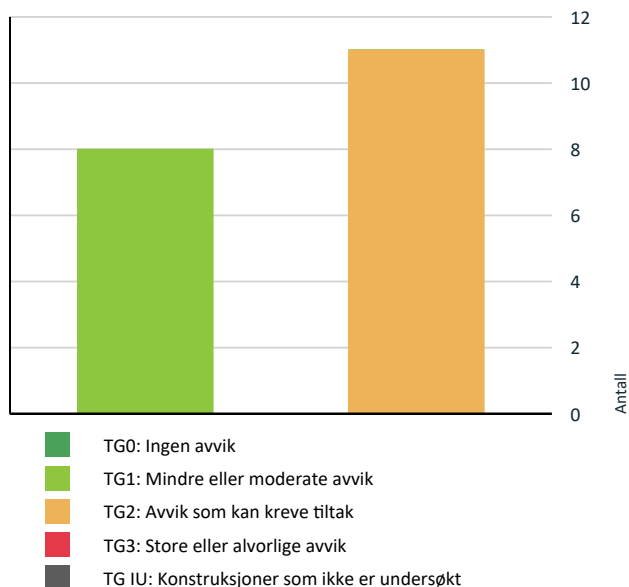
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2011

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen fremstår med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

2- og 3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med topphengsling på soverommet og fastkarmsvinduer i stuen. Vinduene er fra byggeår.

TG 2 Dører

Brannsertifisert (B30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør. Balkongdør med glassfelt. Dørene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdøren har skader i pakning og bruksmerker. Den subber også svakt i øverste del av karmen. Dette reduserer lydisoleringen og påvirker brannsertifiseringen. ☹

Balkongdøren lar seg åpne og lukke, men er vanskelig å låse siden vrideren stopper før døren er i lås.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontakt dørleverandør (Dooria) for å undersøke muligheten for bytte av pakninger og justering av dør. Det samme gjelder balkongdør, der kan eksempelvis en låsesmed kontaktes. Det er også en viss bruksslitasje i form av bruksmerker på dørene. Dette kan utbedres med maling, bruksmerker er vurdert å være estetisk.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Gulv i betong. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 110 cm. Balkongen er på ca. 8 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen.

Balkongen er omtrent østvendt. (Langsiden).

TG 2 Andre utvendige forhold

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: 3- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt glatt himling. Det er bruksmerker på parketten.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Parkett har stedvise skader, muligens etter skraping av møbler. Se eksempelbilde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Parkett kan normalt slipes og overflatebehandles. Det anbefales likevel å få gulvsliper/parkettlegger på befaring for nærmere vurdering.

Avviket er vurdert å være estetisk.



Skade i parkett.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfældige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Målinger i soverom: 4 mm. over 2 meter og ca. 2 mm. gjennom hele rommet. Stue: 4 mm. over 2 meter og ca. 2 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

! TG 2 Innvendige dører

Glatte innerdører med terskler. Skyvedører til soverommet.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er flere hakk og småskader i gerikter og karmen. (Gjelder flere dører).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene fungerer. Avviket er vurdert som estetisk. Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering enten med maling, alternativt bytting av dører. ☐

Oppvarming

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. Det foreligger ikke informasjon (dødsbo) om varmekildene fungerer, men det konstateres at det er varme i begge radiatorene på denne befaringen.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderomskabin fra Contech med dusjnisje og innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Det er fremvist dokumentasjon i form av typegodkjenning fra Sintef. (TG 20083). Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

4. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt himling med downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Riss i fliser er konstatert i dusjen. Årsak kan være ytre påvirkning og/eller bevegelse i konstruksjonen. Det kan heller ikke utelukkes dårlig limdekning på fliser. Badet skal være konstruert på en måte som tar opp eventuelle bevegelser. I hjørner må fliser ligge med litt avstand sånn at utvidelser tas opp. Hvis dette ikke er gjort korrekt kan fliser sprekke og/eller løsne. Vann trenger inn bak flisene ved dusjing og kan også forverre tilstanden.

Det er svertesopp i silikonfuger. Svertesopp kan skyldes dårlig vask over tid, men kan også være vanskelig å unngå selv med god rengjøring. Noen typer silikon er mer utsatt for svertesopp.

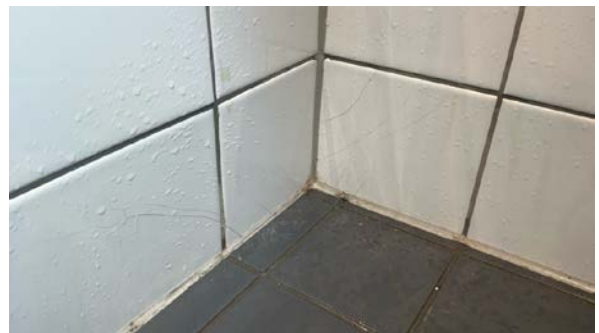
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytte av flis forutsetter at man får tak i samme type flis. Dette kan være vanskelig. Et annet moment er også faren for at man kan skade underliggende membran ved fjerning av ødelagt flis. Kontakt flislegger for eventuell utbedring.

Utbedring av svertesopp kan være å rengjøre grundig. Det er ikke sikkert at dette lar seg gjøre og da må fugen byttes.

Avvikene er per nå vurdert som estetisk, men det kan ikke utelukkes forverring.



Riss i fliser i dusjen.

4. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 20 mm. Høyde på terskel er ca. 9 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- 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.

Tilstandsrapport

Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluket rundt dusjonen, men det er motfall på deler av gulvet. Årsaken er sannsynligvis dårlig utført arbeid hos produsent og/eller at kabinen er satt skjevt inn i bygget ved montering. Typegodkjenningen beskriver at fallforholdene skal være ca. 1:100 utenfor dusjonen og ca. 1:50 inne i dusjen. Dette er godt nok sett opp mot preaksepterte fallforhold med referanse til veiledningen til TEK. Det er tatt 13 stikkmål og kun to av målene er i h.h.t. oppgitte fallforhold.

Riss i fliser er konstatert i dusjen. Årsak kan være ytre påvirkning og/eller bevegelse i konstruksjonen. Vann trenger inn bak flisene ved dusjing og kan også forverre tilstanden.

Det er også noen saltutslag på fliser i dusjen. Dette skyldes utvasking av salter i fuger/flislim.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Fallforhold: Det er vurdert at ved vanlig bruk vil badet fungere, men at det er en risiko for at vann fra eventuelle lekkasjer vil renne mot døren og i ytterste konsekvens ut av rommet.

Riss i flis: Bytte av flis forutsetter at man får tak i samme type flis. Dette kan være vanskelig. Et annet moment er også faren for at man kan skade underliggende membran ved fjerning av ødelagt flis. Kontakt flislegger for eventuell utbedring.

Det anbefales å forøke å rengjøre saltutslaget. Avviket er vurdert å ikke ha noen praktisk betydning for bruken av badet.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk i dusjen.

I følge teknisk godkjenning er det benyttet påstrykningsmembran. Denne er ikke tilgjengelig for vurdering og er vurdert ut fra alder og informasjon fra teknisk godkjenning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.

Membran har statistisk flere år igjen av levetiden og ut fra aldersvurdering er det ikke vurdert at det er nødvendig med tiltak i nærmeste fremtid.



Sluk.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Dreneringsåpning fra sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Silikonlister på dusjdørene er fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Erstatte silikonlister med nye lister. Manglende lister medfører at glasskantene kan slå mot hverandre ved bruk. ☹



Siklemikk (deksel) til dreneråpning er borte.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekkshvilt tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

Tilstandsrapport



Test av avtrekk. Papiret henger.

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Frittstående kjøleskap/fryser. Nisje til oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Kjøkkenet er fra byggeår 2011, men er bygget etter eldre regelverk uten krav. ☐

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrav.

Det er noen skader i benkeskap under oppvaskkum. Blandebatteriet fungerer ikke optimalt. Ved åpning av kranen spretter håndtaket tilbake til halvåpen posisjon og man må fysisk holde kranen for å få fullt trykk. Det ligger en løs komfyrvakt inne i veggskapet. Denne ser ikke ut til å være koblet til er er vurdert som avvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Komfyrvakt bør kobles til og monteres over koketoppen.

Skade på benkeskap er vurdert å være estetisk. Ved eventuell utbedring må skrog byttes.



Mindre skade i benkeskap.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator tilkoblet kanal.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lyset på ventilatoren blinker konstant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forsøk å bytte pære. Hvis det ikke løser problemet, kontakt leverandør for feilsøk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet koblet på veggbokser. Det er brannslange i benkeskapet. Bod: Rørskap med samlestokker og stoppekran til radiatoranlegget. Bad: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Det er avrenning fra rørskapet for synliggjøring ev eventuelt lekkasjevann. Kursene er merket. ☐

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.

Dette gjelder i rørskap på badet. Det er også en del rust i skapet og dråpedannelse/kondens på vannrørene.

Varerør er sprukket i benkeskapet på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rust i skapet vil over tid svekke rørskapet.

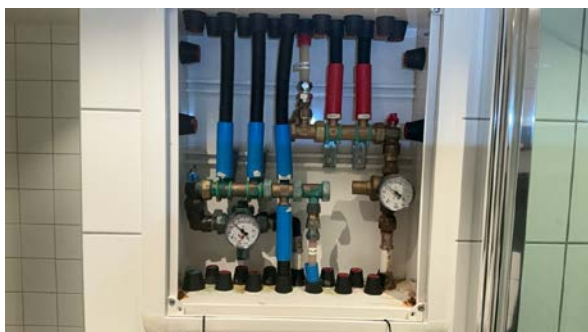
Sprukne varerør i benkeskapet på kjøkkenet betyr at ved eventuelle lekkasjer i vannrør (vannrør ligger inne i varerør) vil vann renne ut inne i benkeskapet. Intakte varerør presser eventuelt lekkasjevann inn i rørskapet på badet og ut på baderomsgulvet.

Kontakt rørlegger for vurdering og utbedring.

Tilstandsrapport



Rørskap til radiatorer.



Rørskap.



Sprekk i varerør i benkeskapet. (Rosa sirkel).

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Avtrekksventil er plassert på bad. Ventilator på kjøkkenet. Tillsiftsventiler i soverom og stue. Overstrømmingsspalter under dørene.

TG 1 Varmesentral

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

Det er konstatert at det er varme i radiatorer på befaringen.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i boden med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 10 kurser. Hovedbryter på 63 A.

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.
2011 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det finnes ikke informasjon eller oversikt.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det er fremvist samsvarserklæring på installasjon i leiligheten fra 2012. Arbeidene er utført av Elektro Data AS. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Ukjent

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

Ukjent

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

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?

Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Det er en sprekk i stikkontakt på badet. Se bilde.

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.



Sprekk i stikk.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i forhold i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkeverk, manglende rekkeverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på deler av anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør. I ytterste konsekvens kan feil på elektrisk anlegg medføre brannfare.

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

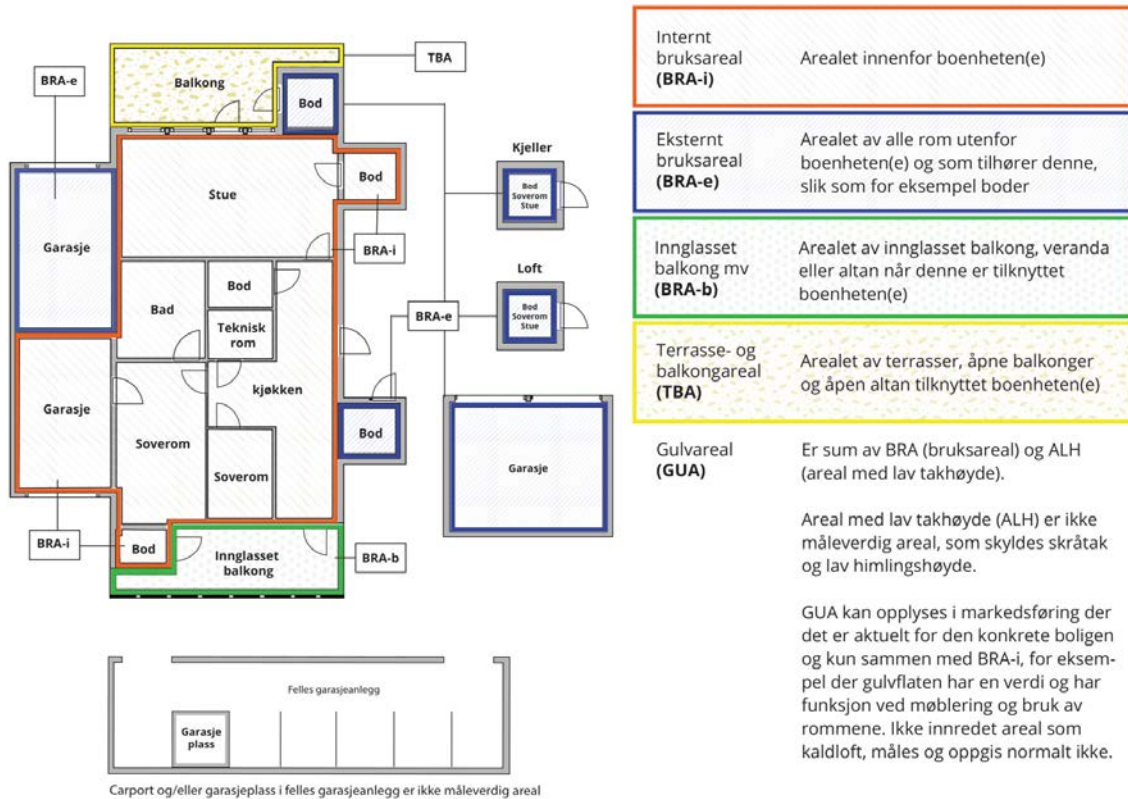
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningsskonstruksjoner 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	51			51	8
Kjeller		5		5	
SUM	51	5			8
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Bad, entré, soverom, stue, kjøkken		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 243 cm. i stuen. Ca. 243 cm. i gangen.

Balkong (TBA) avrundet til 8 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 5 m². Boden er merket med 10.

Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport og gangadkomst fra oppgang. Plassen er ca. 225 cm. bred og er merket 5.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ukjent. (Dødsbo).

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2026	Erik Øyum med nøkkel	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse

Arnljot Gellines vei 5 A

Hjemmelshaver

Eitillstad borettslag

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1401/EITILLSTAD BORETTSLAG	998933404	1401	USBL	Valle Knut (død)

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
1401	5 000	507 000	7 260 31.12.2024	1 174 713 07.01.2026

Kommentar

Opplysninger om fellesgjeld/-formue er hentet fra forr. fører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i Lodalen i Oslo i blindvei. Kort vei til Svartdalsparken, Kværnerparken, Kværnerdalen, Vålerenga og Etterstad. Godt utbygget kollektivtilbud i området med buss og T- bane. Nærmeste matforretning er Rema på Etterstad. Området er godt dekket med skoler og barnehager.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Regulert til bolig/offentlig formål. Reguleringsplan S-4426.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap

IF skadeforsikring

Avtalenr

SP1505860

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.01.2026	Dødsbo. Selger har ikke kjennskap til boligen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.01.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	21.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	21.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Selger er et dødsbo. Eierinformasjonen er dermed begrenset.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (årsmøteinncallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

PERSONVERN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Gamle Oslo	
Oppdragsnr.	
18-0001/26	

Selger 1 navn
Adv. Jostein Grosås iht. bobestyrerattest

Gateadresse	
Arnljot Gellines vei 5A	
Poststed	Postnr
OSLO	0657

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

Knut Valle

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Knut Valle

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 18-0001/26

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

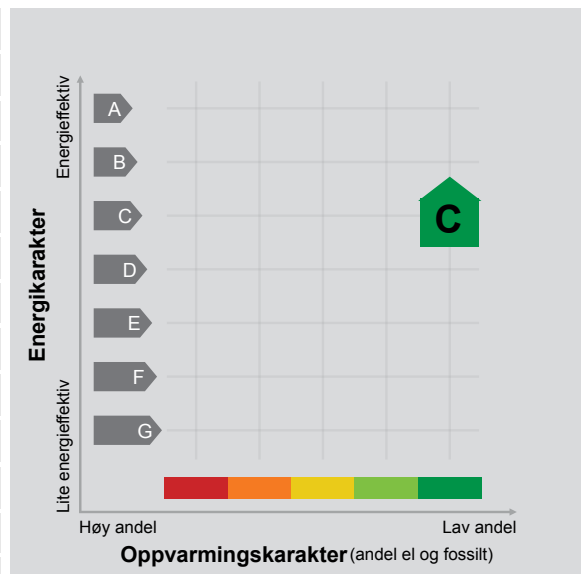
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jostein Grosås	a9f90aed58f6980669292 e07cc89326074897113	07.01.2026 19:38:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18-0001/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Arnliot Gellines vei 5A
Postnummer	0657
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	236
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300167213
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	dc7264bd-e1dd-4367-9fbb-ec07f83bde93
Dato	09.07.2024



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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H4-råge			Dato utgjort: 07.01.26 Side 1 av 3		
Eiendomsborettslag	V3-r ref.:	189/1401	Fjeldsdato eier:	02.08.1952	
ARNLJ OT GELLINES VEI 5 A	Type:	Borettslag tilknyttet	Fjeldsdato medeier:	07.06.2005	
0657 OSLO	Eiere:	Knut Valle, Kristine Valle			
Organisasjonsnr:	998 933 404	Andelsnr:	1401		

1: Felleskostnader					
Tot. innev. m² ned:	8 057				
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning					
Felleskostnader: Leietillegg stjern(Varmvann)					
Renter IN-P n					460
Renter IN-P n					4 348
Avdrag IN-P n					305
Felleskostnader					232
					2 067
Tilleggsytelser:					449
Objekt:	189/1401 Leie garasjeplass (1296 - 5)				196

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelse m² neden, umtatt ved overtakelse den 1. i m² neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg mellom for oppgjørsm² neden

Hvis boligselskapet har felles P n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m² nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av P n kostnadene.

2: Registrerte endringer felleskostnader					
Neste endring:	01.02.2026	Tot. utg. i kr.:	8 160		
Felleskostnader: Leietillegg stjern(Varmvann)					
Renter IN-P n					460
Renter IN-P n					4 348
Avdrag IN-P n					305
Felleskostnader					232
					2 170
Tilleggsytelser:					449
Objekt:	189/1401 Leie garasjeplass (1296 - 5)				196

3: Fellesgjeld					
Ajourf. Andel f.gj. (P n):	1 174 713	Gjeld siste³ rsoppg.:	1 177 266		
Klient ajourf. P n:	196 698 549,33	Klient gj. s.³ rsoppg.:	101 912 501		
Spesifikasjon av P n:					
L³ nummer: 90537030657, Handelsbanken					
AnnuitetsP n, 4 terminer per³ r.					
Rentesats per 07.01.2026: 4,79% pa.					
Antall terminer til innfrielse: 71					
Saldo per 07.01.2026: 4 252 862					
Andel av saldo: 76 623					
Første termin: 01.01.2014Første avdrag: 01.01.2023 (siste termin 01.10.2043)					
IN- P n flytende rente					

L³ nummer: 90537030665, Handelsbanken					
AnnuitetsP n, 4 terminer per³ r.					
Rentesats per 07.01.2026: 4,79% pa.					
Antall terminer til innfrielse: 144					
Saldo per 07.01.2026: 94 891 077					
Andel av saldo: 1 098 091					
Første termin: 01.01.2014Neste avdrag: 01.10.2042 (siste termin 01.01.2062)					
IN- P n - flytende rente					
Ut i fra dagens P n bebetingsler vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.10.2042 utgjøre ca kr 2 864,00 per m² ned for denne boligen					

4: SNrskilte opplysninger					
Klausuler:					

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H4-råge			Dato utgjort: 07.01.26 Side 2 av 3		
Eiendomsborettslag	V3-r ref.:	189/1401	Fjeldsdato eier:	02.08.1952	
ARNLJ OT GELLINES VEI 5 A	Type:	Borettslag tilknyttet	Fjeldsdato medeier:	07.06.2005	
0657 OSLO	Eiere:	Knut Valle, Kristine Valle			
Organisasjonsnr:	998 933 404				

4: SNrskilte opplysninger					
Styreleder: Mona Stensrud					
Adresse: ARNLJ OT GELLINES VEI 5 A					
Postnr/sted: 0657 OSLO					
Telefon: Mob.: 46886493					
E-post: post@eiendoms.no					
Webadresse: https://www.eiendoms.no					
6: Ligning - 2024					
Annen formue:	7 260	Gjeld:	1 177 266	Andre inntekter:	486
		Utgift:	64 897		

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

7: P3-lydende					
P3-lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	507 000		
Andelsnr:	1401	Partiallbyggandelsnr:	1401		
8: Bygning/eiendom					
Byggeår:	2011				
Gårdsbruksnr:	236/1				
Bygningstype:	Blokk				
Feste/leietomt:	Eiet	Tommeareal:	4515		
9: Forsikring					
Forsikrings:	IF Skadeforsikring NUF	Polisnr:	SP1505860		
10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger					
Ferdigstilt:	25.10.2012	Første innflytting:	22.11.2012	SSBnr:	H0401
Etasje:	4	Oppvarmingsstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Garasje ()				
SystemP3:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:			
Livsrikt standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Anslietstetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfelleskap (Bate, BOB, Vestbo, 1				
	2 - Medlem i Usb				

Fasiliteter:					
OPPVARMING:					
Varmen oppvarming av leiligheter gjennom radiatorer fra fjernvarme.					
Sameiet består av til sammen 3 seksjoner, en samleseksjon for boliger som utgjør Borettslaget Eiendoms og to nRingsseksjoner. Den ene av nRingsseksjonene er i første etasje med tilhørende tilleggsdel i andre etasje, og den andre av nRingsseksjonene som utgjør garasjeanlegget er i kjelleren. Samleseksjon bolig består av 97 leiligheter. Seksjon 1 er regulert til boligform 1 og seksjon 2 og 3 er regulert til nRingsform 1					
PARKERING:					
(4) Parkeringsplassen er tilknyttet og følger andelen ved salg. Dette gjelder også der hvor en andel har brukt til to eller flere parkeringsplasser. Andelseier kan selge parkeringsplassen til en annen andelseier i borettslaget. Røtten til parkeringsplass er tinglyst p³ den enkelte andel den 16/12/2013 i dok. 1089827 og den 5/12/2012 i dok. 1034004. Salg av parkeringsplass er ikke gyldig for andelseier har motatt skriftlig bekreftelse fra styret p³ aksept av transporten og nR transport av retten til parkering er tinglyst p³ ny andel hos kartverket. Andelseier m³ underrette styret om tinglyst transport.					

Sikringsordning fra Klara finans AS					
BOD NR 10					
GARASJEPLASS NR 5					

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H ³ flage		Dato utkjørt: 07.01.26 Side 3 av 3	
Emilstad borettslag ARNLI OT GELLINES VEI 5 A 0657 OSLO Organisasjonsnr: 998 933 404	V ³ r ref.:	189/1401	Fjdselsdato eier: 02.08.1952
	Type:	Borettslag tilknyttet	Fjdselsdato medeier: 07.06.2005
	Eiere:	Knut Valle, Kristine Valle	

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Venligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert p³ kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 i 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Utbli snjger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

VEDTEKTER

for

Eitullstad Borettslag Org. nr: 998 933 404

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

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelen skal være på kroner 5000,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn & 1 andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelen i borettslaget i samsvar med borettslagsloven § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter, som skal finnes tilgjengelig på oppslagstavle og på internett. Ved behov kan beboere be styret om å få utlevert et eksemplar av vedtektene.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

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

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

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for

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

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og demest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseieren eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

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

3-2 Fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten kunngjøres på usbl.no, og interesserte beboere må selv følge med der.

4 BORETT, UTEAREAL, PARKERING OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er lov å holde dyr, når brukeren søker om det og dyreholdet ikke er til ulempe for andre brukere og eiendommen.

4-2 Utearealer

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

4-3 Parkering

- (1) Det er underjordisk garasjeanlegg som er organisert som seksjon i Eitilstad eiersesjonssameie. Eierandelene til garasjeeksjonen i seksjonssameiet er knyttet til andelene i borettslaget. Plassene fordeles av styret og kan omfordles ved behov.
- (2) Garasjeanlegget inneholder et begrenset antall HC-plasser. Disse kan tildeles leiligheter uten dokumentert behov, dersom parkeringsplassene ikke allerede er i bruk av en med dokumentert behov. Dersom en bruksberettiget har dokumentert behov for HC-plass, skal denne tildeles nærmeste HC-plass som ikke allerede er i bruk av en med dokumentert behov for slik plass.
- (3) Felleskostnader kreves inn pr. plass. Se for øvrig kapittel 7.
- (4) Bruksretten til parkeringsplass er tilknyttet og følger andelen ved salg. Dette gjelder også der hvor en andel har bruksrett til to eller flere parkeringsplasser. Andelseier kan selge bruksretten til parkeringsplass til en annen andelseier i borettslaget. Bruksretten til parkeringsplass er tinglyst på den enkelte andel den 16/12.2013 i dok. 1089827 og den 5/12.2012 i dok. 1034004. Salg av bruksrett til parkeringsplass er ikke gyldig for andelseier har mottatt skriftlig bekreftelse fra styret på aksept av transporten og når transport av retten til parkering er tinglyst på ny andel hos Kartverket. Andelseier må underrette styret om tinglyst transport.
- (5) Det er fem parkeringsplasser på bakkenivå på eiendommen. Tre (derav den ene HC-plassen) vil benyttes med henting/levering innenfor barnehagens åpningsstider.

4-4 Bruksoverlating

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karner.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstakning og rensing av innvendig avløpsledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rensse eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved enkelttilfeller av insekter eller skadedyr i en leilighet, plikter andelseier å melde fra til styret.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.
- (8) Dersom en andelseier ønsker å bytte ventilasjonshetta på kjøkkenet, så skal styret kontaktes i forkant. Alle ventilasjonshetter som installeres skal være tilpasset sentralavtrekk. Alternativt kan kullfilter benyttes.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter utvendig vedlikehold av vinduer. Videre omfatter den også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til uønsket ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven § 5-18.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, to til fire styremedlemmer og inntil tre varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for et år av gangen. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

- (3) Styret skal føre referat over styresakene. Referatet skal godkjennes av av de frammotte styremedlemmene, og godkjenning kan gjøres digitalt.

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

- 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.

2. Godkjenning av årsregnskap.

3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

4. Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling

5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.

6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle

beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på

generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to

tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

– Vilkår for å være andelseier i borettslaget.

– Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.

- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

Ordensregler	
Ordensregler for Eitilistad borettslag	
Sist endret 23.04.2013	
1. Formål og omfang	
Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.	
Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.	
2. Aktiviteter og støynivå	
Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 22.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger senest 3 dager før.	
Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:	
- på hverdager (man-fre) klokken 08.00-20.00	
- Lørdag klokken 12.00-18.00	
- Søndag og helligdager forbudt	
3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer	
Beboerne skal sørge for:	
- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.	
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.	
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.	
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.	
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.	
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.	

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

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

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

5. Kjøring og parkering

Alle plikter å opptre forsvarlig i sin bruk av felles garasjeanlegg. Dette innebærer å kjøre sakte inn og ut av bygget, samt inne i anlegget. De som har tilhørende garasje, tar først i bruk denne før gjesteparkeringen benyttes. Gjesteparkeringen kan kun benyttes utenom barnehagens åpningstider.

Det er eier av garasjeplassen som er ansvarlig for at kjøretøyet står parkert innenfor markeringlinjene. All parkering utenfor angitte plasser er forbudt og kan medføre borttauing for eiers regning. Bruk av garasjeanlegget anses som godkjennelse av ordensreglene.

6. Dyrehold

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

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

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

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

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

7. Andre bestemmelser

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

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

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

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

8. Brudd på ordensreglene

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

Vi ønsker samtlige beboere en riktig fin dag.

Mvh styret

Innkalling til digital ekstraordinær generalforsamling i Eitilstad borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Eitilstad borettslag

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

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

(I høringsperioden kan man stille spørsmål til styre)

Sted: Digitalmøte i Bonabo på usbl.no

Saksliste

- Konstituering
 - Valg av møteleder
 - Valg av sekretær
 - Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
 - Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
 - Godkjenning av innkalling
 - Godkjenning av saksliste
- Utleie av areal til antennesystem på taket
- Forslag om å endre navn på borettslaget

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Utleie av areal til antennesystem på taket

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

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

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

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

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

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

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

(Forslaget krever 2/3 flertall.)

Styrets innstilling: Styret foreslår at forslaget vedtas

3. Forslag om å endre navn på borettslaget

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

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

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

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

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

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

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

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

(Krever 2/3 flertall)

Styrets innstilling: Styret foreslår at forslaget vedtas.

A
V
T
A
L
E

om plass for teknisk utstyr
mellom
EITILLSTAD BORETTSLAG
Org.nummer 998933404
(heretter benevnt Utleier)

ICE Communication Norge AS
Org.nummer: 912 672 808
(heretter benevnt Leietaker)

og

1 LEIEOBJEKTET

1.1 Leieobjektet

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

Utleier stiller følgende plass til Leietakers rådighet:

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

1.2 Formål

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

2 LEIEFORHOLDET

2.1 Varighet

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

2.2 Forutsetning

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

2.3 Oppsigelse

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

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

2.4 Avvikling

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

2.5 Overdragelse

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

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

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

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

3 ØKONOMI

3.1 Etablering og drift

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

3.2 Vederlag

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

3.3 Eget strømabonnement

- Leietaker etablerer eget strømabonnement.

3.4 Fakturering

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

3.5 Regulering

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

4 RETTIGHETER OG PLIKTER

4.1 Leietakers etablering

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

4.2 Føringsveier

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

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

4.3 Vedlikehold

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

4.4 Ventilasjon og kjøling

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

4.5 Adkomst, tilgjengelighet

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

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

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

4.6 Ansvar, forsikring

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

4.7 Varsling

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

4.8 Nabovarsel

Leietaker plikter å ta ansvar for behovet for nabovarsel.

Utleiers initialer

Avtale om plass for teknisk utstyr mellom EITILLSTAD BORETTSLAG og ICE Communication Norge AS

Leietakers Initialer

Side 4 av 8

Side 7 av 11

4.9 Endringer på eller nær Leieobjektet

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

4.10 Annen kommunikasjonsvirksomhet

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

5 ØVRIGE FORHOLD

5.1 Eiendomsretten til utstyret

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

5.2 Tolkning

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

5.3 Mislighold

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

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

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

Utleiers initialer

Avtale om plass for teknisk utstyr mellom EITILLSTAD BORETTSLAG og ICE Communication Norge AS

Leietakers Initialer

Side 5 av 8

Side 8 av 11

5.4 Tvist

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

5.5 Signering og bindende avtale

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

Signature:
Name:
Title:
Date:

Knut Valle/Mona Slensrud
Styreleder/Styremedlem
18.06.2024

Signature:
Name:
Title:
Date:

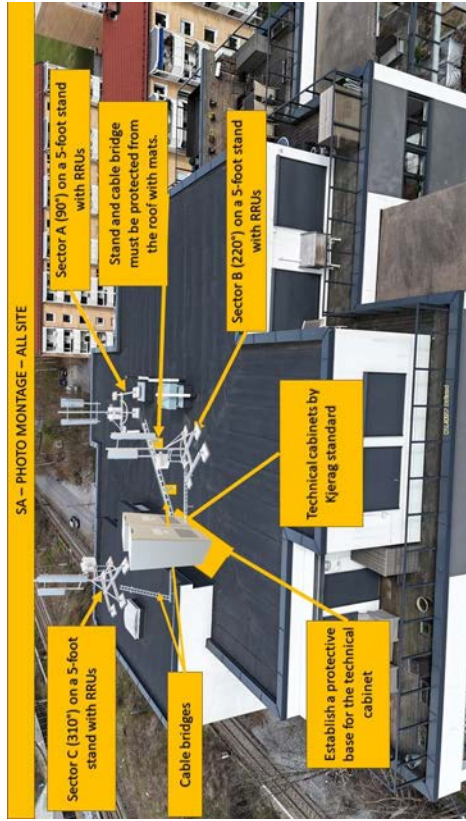
Arne Johan Huseby
Site Property Manager
18.06.2024

EITILLSTAD BORETTSLAG

ICE Communications Norge AS

Vedlegg 1: Plassering av antenner og utstyr
Vedlegg 2: ICE Faktureringsrutine

Vedlegg 1: Plassering av antenner og utstyr



Vedlegg 2: ICE Faktureringsrutine

Viktig informasjon for dere som sender faktura til ice!

- Ice Communication Norge AS, Org.nr. 912672808

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

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

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

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

Innsending av faktura pr post kan unntaksvis skje til:

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

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

Vi ser frem til et godt samarbeid med dere.

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjørne Bjerknes

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjørne Bjerknes

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Knut Valle

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forrettingsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 22

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 22

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 250000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

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

Kim Hovgaard stiller til valg som styremedlem.

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

2 styremedlemmer som skal velges inn

Vedtak:

De 2 som fikk flest stemmer:

Valgt ble: Kim Hovgaard for 2 år.

Valgt ble: Mona Stensrud for 1 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

Kandidat: Hilde Daniloff

Vedtak:

Valgt ble: Hilde Daniloff for 1 år.

5.3 Valg av valgkomite

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

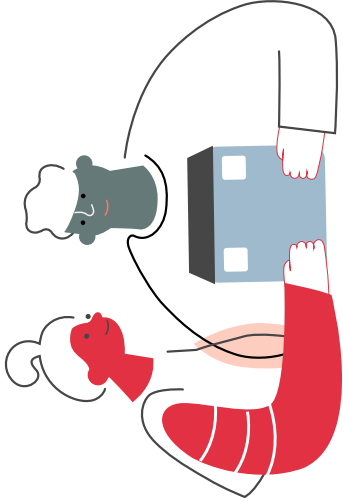
Protokoll fra generalforsamling 2025 - Eitilistad borettslag.

Vedtak:
Ingen kandidater meldte seg til møtet.

Protokoll for Eitilstad borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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



INNKALLING 2025

Eitillstad borettslag

Tirsdag 13.05.2025 kl. 17:00
Digitalt på Bonabo



Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Eitilistad borettslag

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

Hørings og stemmeperiode

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

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

Møtet blir avholdt på bonabo

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

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

Frist for å kreve fysisk generalforsamling

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

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

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Knut Valle valgt for 2 år 2024
Styremedlem, Natalia Novojlova valgt for 2 år 2024
Styremedlem, Mona Stensrud valgt for 2 år 2023
Styremedlem, Stian Berget valgt for 2 år 2024
Varamedlem, Kushtrim Asanoski valgt for 1 år 2024

5.1 Valg av medlemmer til styret

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

Kim Hovgaard stiller til valg som styremedlem.

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

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

Mona Stensrud velges som styremedlem for ett år.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

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

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

5.3 Valg av valgkomite

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

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

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

Disponible midler

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

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

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

Note20242023

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

Note20242023

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

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

		284 314 178	286 116 458
--	--	-------------	-------------

Pantstillelser	13	282 020 037	282 513 211
----------------	----	-------------	-------------

Sted: _____ Dato: _____

Knut Valle
Styreleder

Sian Berget
Styremedlem

Mona Stensrud
Styremedlem

Natalia Novojlova
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omlempsmidler og kortiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omlempsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsdøds punktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsdøds punktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overskrider kr 50.000,-. Avskrivningsatts for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader.

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektstørring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opplynes.

Skatetrekk

Ved lønnskjøring overføres skatetrekk til en felles skatetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainntbetalinger fra elere klassifiseres som forskuddsbeataling av elers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eler vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden eller opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framtkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkesalg	0	2 100
Sum	0	2 100

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

Borettslaget består av 98 andeler og 2 næringsseksjoner.

Eiendommer er opptført på g.nr 236, b.nr 11 Oslo kommune. Eier tomt på 4 515 kvm og utgjør 50 936 400 kr av byggets verdi.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF polise nr.1505860.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 9 - Andre honorar

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

Konto 6714 gjelder IN avtale, rådgivning og videnefakturering.

Note 10 - Andre kostnader

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

Note 11 - Egenkapital

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken
Lånenummer:	90537030657	90537030665	90537030657
Lånetype:	Annultert	Annultert	Annultert
Opptaksår:	2013		2013
Rentesats:	5,49 %	5,49 %	5,49 %
Beregnet inntrekk:	01.01.2062	01.01.2062	01.10.2043
Opprinnelig lånebeløp:	183 868 500	183 868 500	14 217 500
Lånesaldo 01.01:	101 353 718	101 353 718	5 580 912
Avdrag i perioden:	4 206 362	4 206 362	815 766
Lånesaldo 31.12:	97 147 356	97 147 356	4 765 145
Saldo 5 år frem i tid:	95 364 404	95 364 404	3 772 112
Andelssaldo 01.01:	82 514 782	82 514 782	8 169 799
Innbetalt IN i perioden:	4 206 362	4 206 362	623 393
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	300 800
Andelssaldo 31.12:	86 721 144	86 721 144	8 492 392
Sum pantegjeld for lån:	183 868 500	183 868 500	13 257 538

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90637030665

Langsiktig gjeld

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

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 90537030665 har første avdrag 01.10.2042 med kr 690 400

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Resultat og balanse med noter for Eitillstad borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

Note 13 - Pantstillelser

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

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

For Eitillstad borettslag

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



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Eitilistad Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettsvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorføring

Offices in:

Oslo
Ålesund
Bergen
Bjarte
Bustad
Drammen
Elverum
Finnsnes
Haugesund
Kauøy
Kristiansund
Molde
Møre
Narvik
Sandnessjøen
Sivik
Stranda
Tromsø
Trondheim
Ullensaker
Ålesund



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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holthjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Perneo Dokumentnøkkel: XYOU3-SX5WH-9CL8X-4WGJ6-9DOYJ-2NWBA

Perneo Dokumentnøkkel: XYOU3-SX5WH-9CL8X-4WGJ6-9DOYJ-2NWBA

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

Holthjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid19578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxxxxx

2025-04-23 12:42:58 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering. Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitsgjesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.
Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Eitillstad borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter::

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

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

Virksomhetens art

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

Eitillstad borettslag består av 98 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

Borettslag HMS-rapport for 2023-2024

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

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

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

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

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

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

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

Årsmelding, styrets arbeid mai 2024 til april 2025

Borettslagets visjon legger klar føring for styrearbeidet:

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

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

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

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

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

Vi fikk installert nytt callinganlegg og automatiske døråpnere på hoveddørene.

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

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

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

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

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fult navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fult navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

Eiers underskrift _____

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Usbi stiller som møteleder v/Hanna Skilbrei Bøen

Vedtak:

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

1.2 Valg av sekretær

Usbi stiller som sekretær v/Hanna Skilbrei Bøen

Vedtak:

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Mona Stensrud undertegner protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Mona Stensrud

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forrettingsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 37
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 37

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Valg av styreleder

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

Vedtak:

Mona Stensrud velges som styreleder for ett halvt år.

3. Valg av styremedlem

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

Sohbat Arshad stiller til valg som styremedlem. Sohbat jobber som advokat og bor i blokk B. Sohbat Arshad, 38 år og 2 barn. Bodd i borettslaget siden 2016. Jobber som advokat og også oppnevnt som offentlig verger i Oslo og omegn hvor jeg har ansvaret for å forvalte både økonomi og personlige interesser for individer og selskaper.

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

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

Vedtak:

Sohbat Arshad velges som styremedlem for 1,5 år.

Styret består i dag av:

Mona Stensrud - styreleder (2025-2026)

Natalia Novojlova - styremedlem (2024-2026)

Kim Hovgaard - styremedlem (2025-2027)

Sohbat Arshad - styremedlem (2025-2027)

Hilde Daniloff - varamedlem (2025-2026)

Protokoll ekstraordinært møte for Eitillstad borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Alliance arkitekter as
Kristian August gate 13
0164 OSLO

Deres ref.

Var ref (saksnr): 201008421-54
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh. Ane Poulsen

Dato: 15.11.2012

Aktkode: 331

Byggeplass: ARNLJOT GELLINES Vei 5 A- Eiendom: 236/110/0
B

Tiltakshaver: USBL Boligbyggelaget Adresse: Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

Søker: Alliance arkitekter as Adresse: Kristian August gate 13, 0164 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygged/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG MED DISPENSASJON ARNLJOT GELLINES Vei 5 A-B

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

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningssloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:

☒ hele tiltaket som omfatter to blokker, Hus1 og Hus2.

I flg. kontrollklaring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.07.2013.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.

Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling, der slik er krevd.

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

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

I medhold av pbl. § 19-2 gis det dispensasjon for:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan og bygningssloven § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra tilsetteses vesentlig. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være vesentlig større enn ulemper etter en samlet vurdering.



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo
www.pbl.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgrn: 1315 01 01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbl.oslo.kommune.no

Saksnr: 201008421-54

Side 2 av 2

Det er søkt dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, vedtatt 28.01.2008, §8 Rekkefølgebestemmelser som sier at: Vei med fortau innenfor planområdet fram til krysset mellom Arnlfjot Gellines vei og Enebakkveien skal være opparbeidet og overdratt til kommunen for midlertidig brukstillatelse for første byggetrinn gis. Det er søkt om utsettelse med imfrielse av kravet om at vei skal være opparbeidet for brukstillatelse for byggetrinn to blir vedtatt.

Søker/tiltakshavers begrunnelse for dispensasjon er at boligene er ferdigstilt, samtidig som at Bymiljøetaten ikke har noen motforestillinger til at det gis dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene da det foreligger en bankgaranti fra DNB.

Hensynet bak bestemmelsen er å utvide eksisterende vei og fortau. Utbyggingsavtalen mellom utbygger og BYM sikrer utbygger yttelse angående veiopparbeidelsen. I avtalen er Jernbaneverket servicepågjøring fra Arnlfjot Gellines vei ivarettatt.

Det pågår detaljprosjektering av krysset mellom Arnlfjot Gellines vei og Enebakkveien og så snart denne er godkjent vil arbeidet bli søkt igangsatt. Fordelen med dispensasjonen er at det blir mulig å flytte inn i boligene nå for jul og at de ikke blir stående tomme, samtidig som de endelige løsningene for vei og fortau blir gode og tar hensyn til Jernbaneverkets behov.

Plan- og bygningsetaten er enig med tiltakshaver/ansvarlig søker i at eksisterende vei og fortau er av tilstrekkelig standard så en utsettelse for å få tilfredsstillende løsninger på plass ikke vesentlig tilsidesetter hensynet i reguleringsbestemmelsene.

Ved at det foreligger en signert og detaljert utbyggingsavtale mellom Oslo Kommune ved Bymiljøetaten og USBL Utbygging AS hvor utbygger vil være ansvarlig både for finansiering og gjennomføring av tiltakene kan Plan- og bygningsetaten innvilge dispensasjon for utsettelse av tiltaket for brukstillatelse for byggetrinn to blir vedtatt.

Plan- og bygningsetaten mener etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningssloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Konklusjon

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at søknad om midlertidig brukstillatelse og med dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene tilfredsstiller plan- og bygningsslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

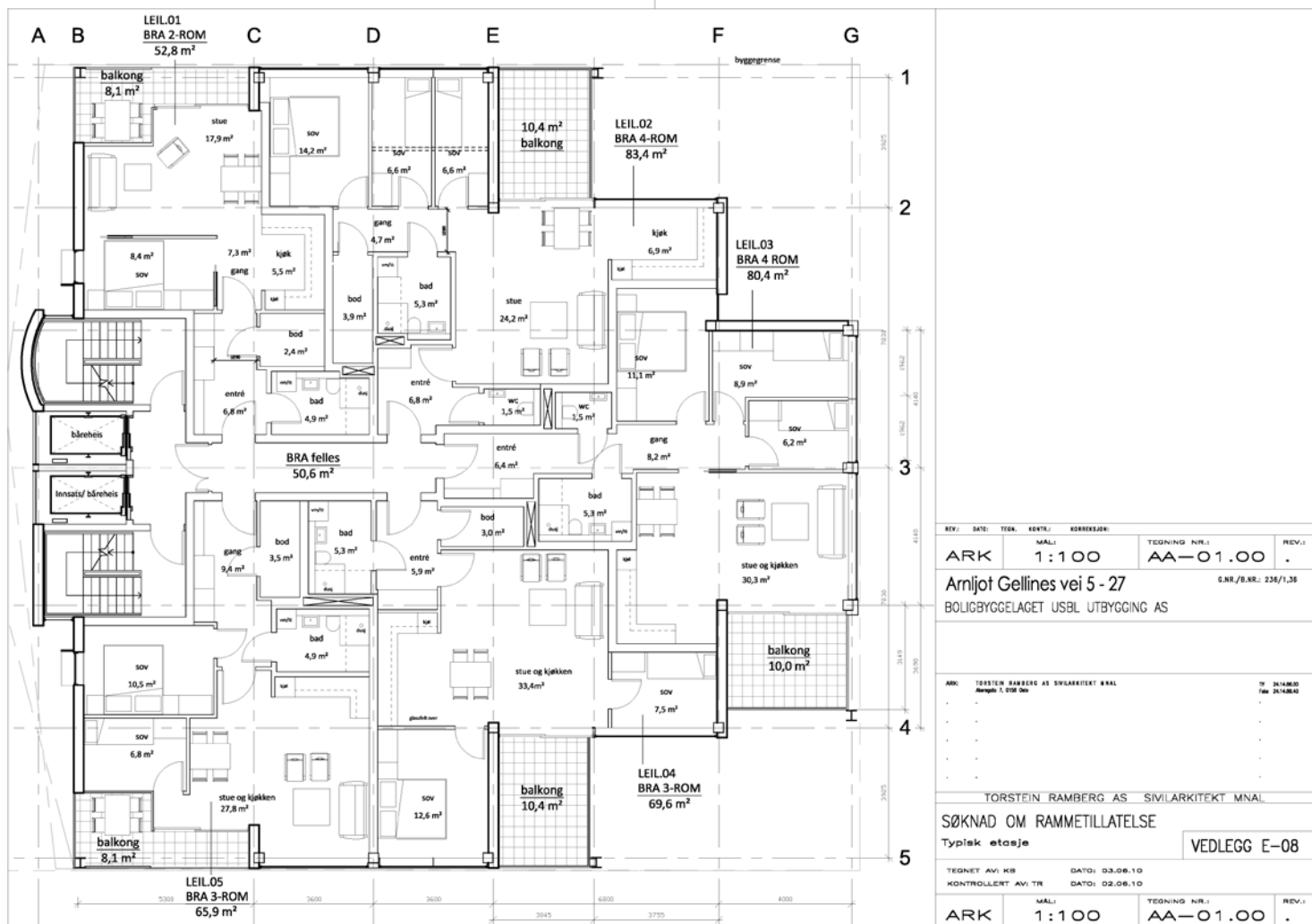
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klagegang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.11.2012 av:

*Ane Poulsen - Saksbehandler
Sigurd Knudsen - Enhetsleder*

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



Nabolagsprofil

Arnljot Gellines vei 5A - Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 182 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

 Etterstad vest Linje 37	6 min  0.5 km
 Helsfyr Linje 1, 2, 3, 4	18 min  1.4 km
 Bryn stasjon Linje L1	18 min  1.6 km
 Oslo Hospital Linje 13, 19	20 min  1.7 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min  2.6 km

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	10 min  0.8 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 336 elever, 14 klasser	18 min  1.4 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	17 min  1.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	11 min  0.9 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	23 min  1.8 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	11 min  0.9 km
Hersleb videregående skole	7 min 

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

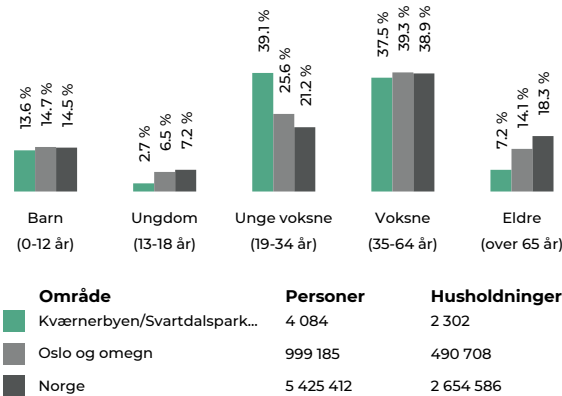
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Barnehager

Eitillstad Fus barnehage (1-5 år) 70 barn	0 min  0 km
Kværnerdalen barnehage (0-5 år) 305 barn	4 min  0.4 km
Kværnerbyen Fus barnehage (0-5 år) 77 barn	7 min  0.5 km

Dagligvare

Kiwi Kværnerbyen	5 min 
Coop Extra Kværnerbyen Post i butikk	7 min  0.5 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 2025

Primære transportmidler

1. Buss

2. Egen bil

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100

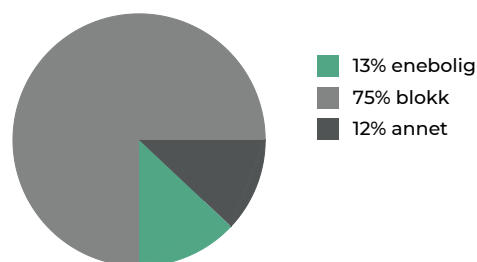
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

🏠 Nygård terrasse ballpl./skøytebane	8 min 🚶
Ballspill/skøytebane	0.6 km
🏠 Vålerenga skole	9 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.7 km
🏊 Mudo Gym Etterstad	7 min 🚶
🏊 FitnessRoom Kværnerbyen	7 min 🚶

Boligmasse



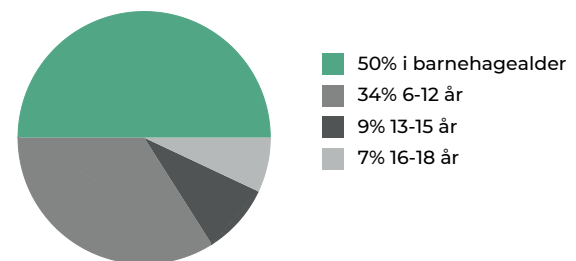
«Nær byen, men likevel rolig og grønt.»

Sitat fra en lokalkjent

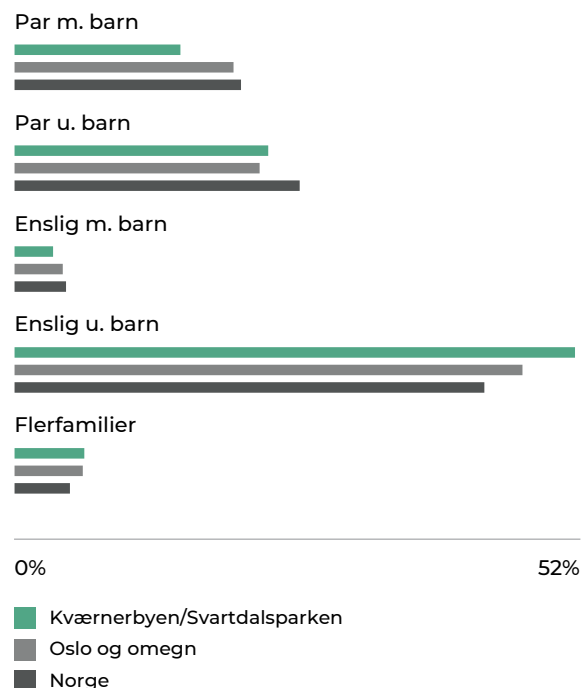
Varer/Tjenester

🏪 Fyrstikktoget	20 min 🚶
🏪 Ditt apotek Kværnerbyen	6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

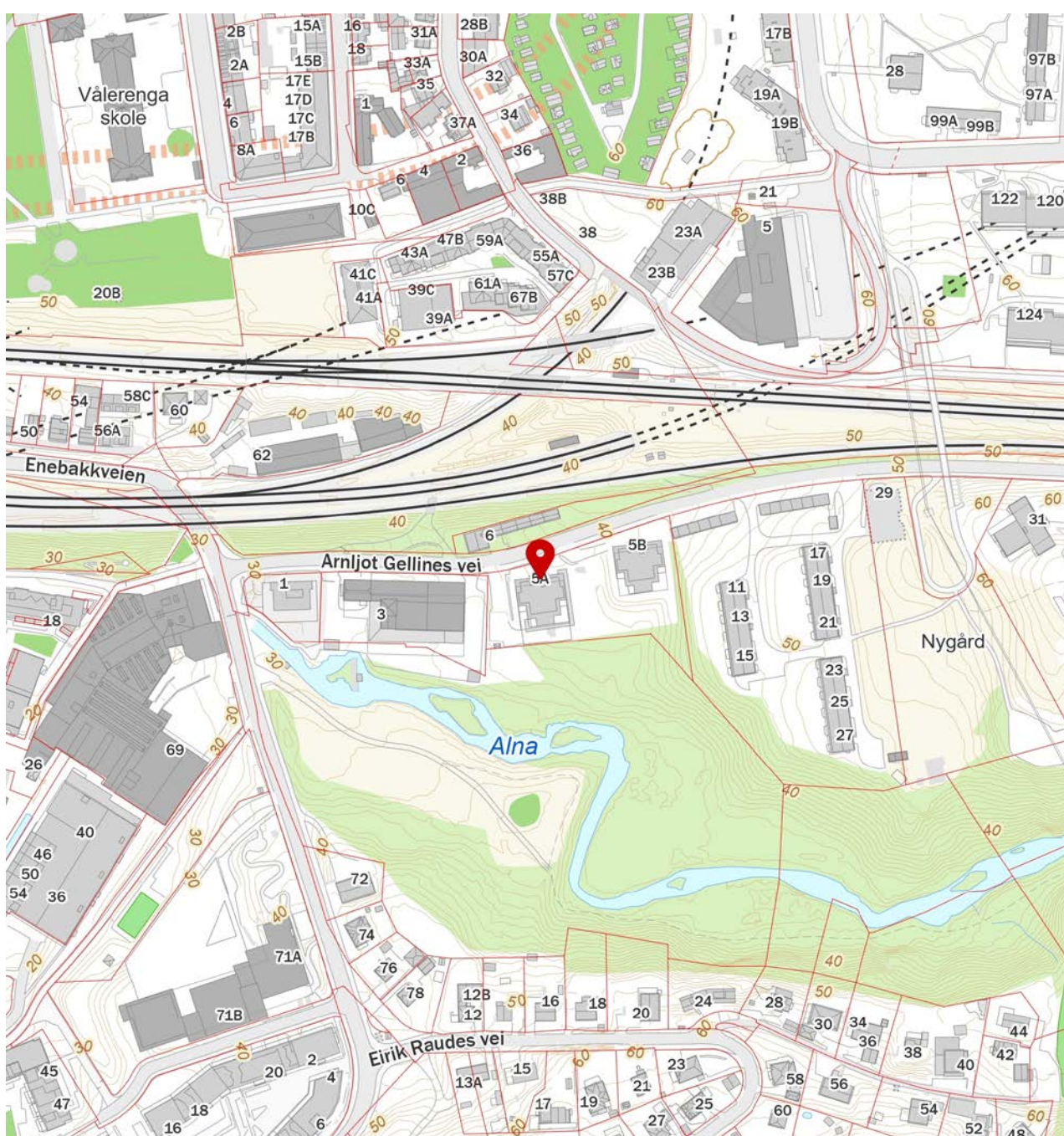
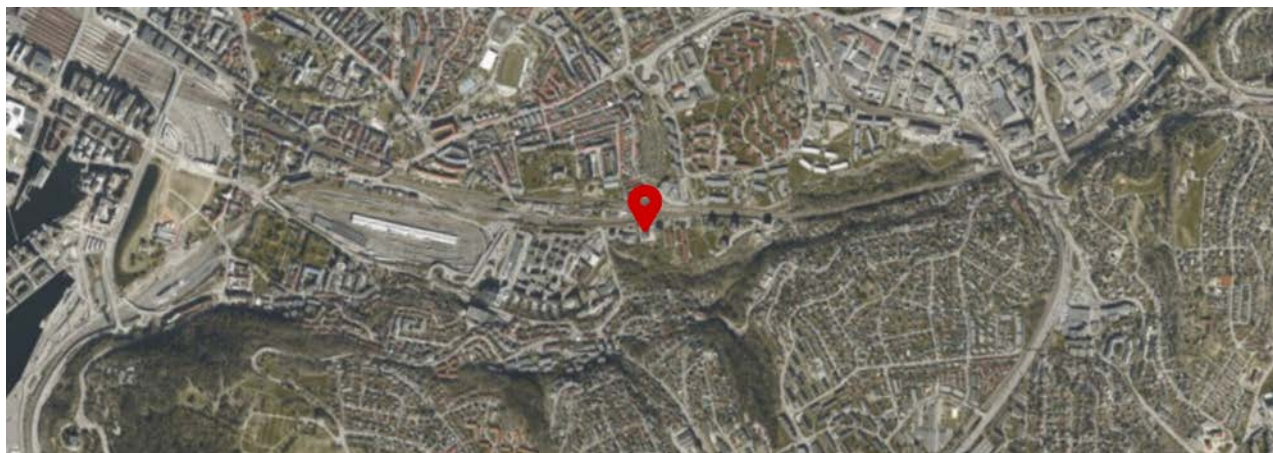


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	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 2025

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

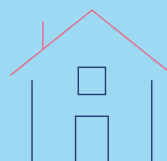
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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

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, finansierungsplan, 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 AVTALERETTSLIGE 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: 18-0001/26

Adresse: Arnljot Gellines vei 5A, 0657 OSLO, gnr. 236, bnr. 1, snr. 1, andelsnr. 1401 i Eitillstad Borettslag med orgnr. 998 933 404 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Kari Skottun

Tlf: 911 62 767

Epost: kari@notar.no

Salgsoppgavedato: 29.01.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

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)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

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/