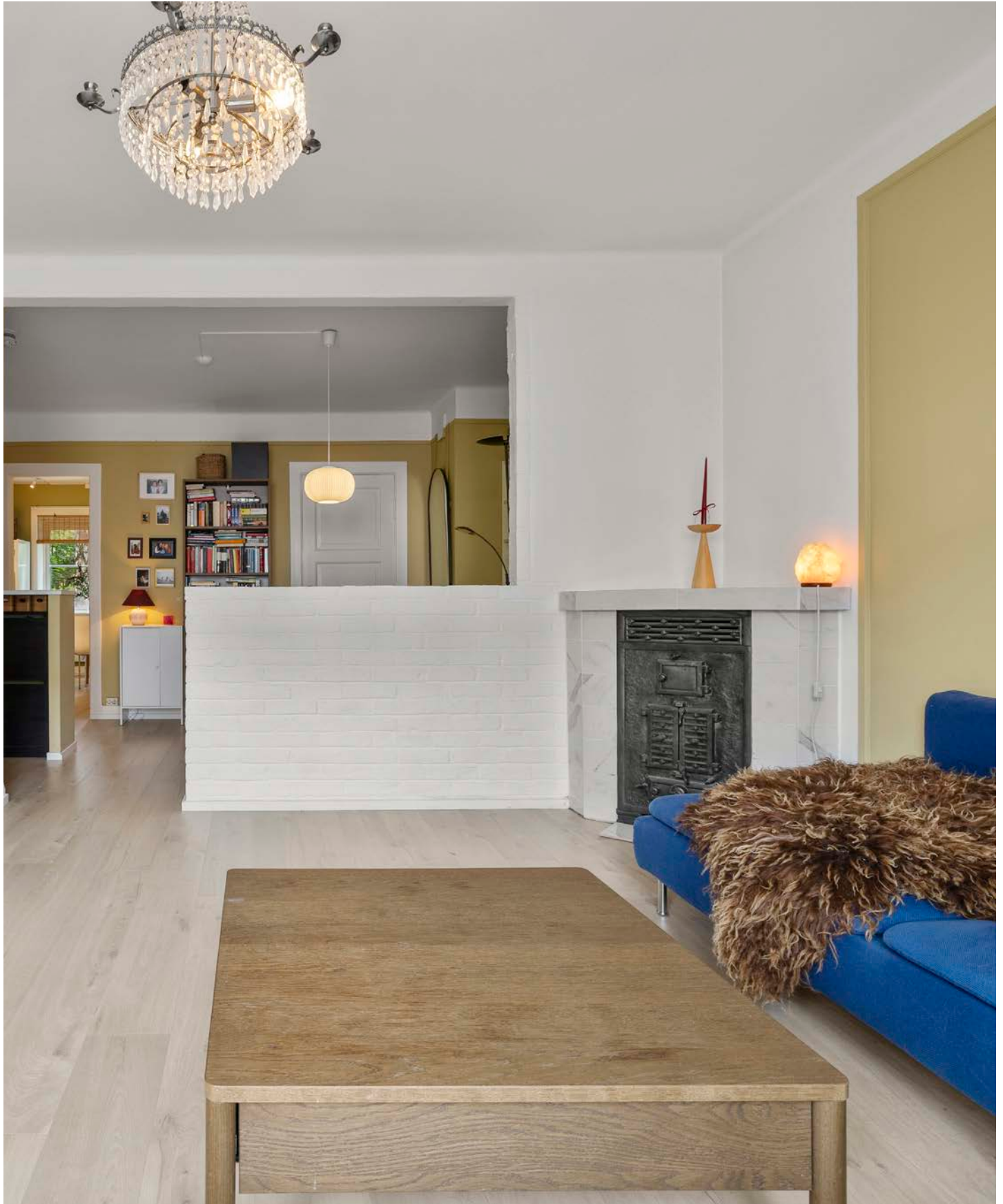


Etterstadsletta 4C

ETTERSTAD

notar



Prisantydning Kr. 4 500 000,- Boligtype Andelsleilighet BRA-i/BRA Total 55/73 kvm
Megler Martin Trykstad Tlf 479 06 304

NOTAR.NO

notar



Etterstadsletta 4C

Flott og lys 2(3) roms i et fantastisk område på Etterstad | Peis | Flott bakgård | Varmtvann inkl. i felleskostnadene

Adresse	Etterstadsletta 4C 0660 OSLO
Prisantydning	Kr 4 500 000,-
Fellesgjeld	Kr 209 509,-
Omkostninger	Kr 18 396,-
Totalpris	Kr 4 727 905,-
Fellesutgifter	Kr 4 610,-
BRA-i/BRA Total	55/73 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1931
Soverom	1
Etasje	1

Velkommen til en sjarmerende 2-roms leilighet på Etterstad, et attraktivt og familievennlig område kun 10 minutter fra Oslo sentrum. Området byr på svært gode kollektivmuligheter med buss, T-bane og tog i umiddelbar nærhet. Her finner du også barnehager, skoler og dagligvarebutikker innen kort gangavstand, samt et rolig nabolag med store grøntarealer og gode turmuligheter.

Kort fortalt:

- Store og lyse oppholdsrom
- Høy 1. etasje
- Gjennomgående sjarmerende preg
- Delikat bad
- Separat kjøkken
- Koselig peis
- Klassiske vindusflater med godt lysinnslipp
- Varmtvann (a-konto) og bredbånd inkludert
- Tre romslige boder
- Opplegg for vaskemaskin
- Attraktiv intern beliggenhet
- Oppgradert og hyggelig bakgård

Velkommen til en hyggelig visning!

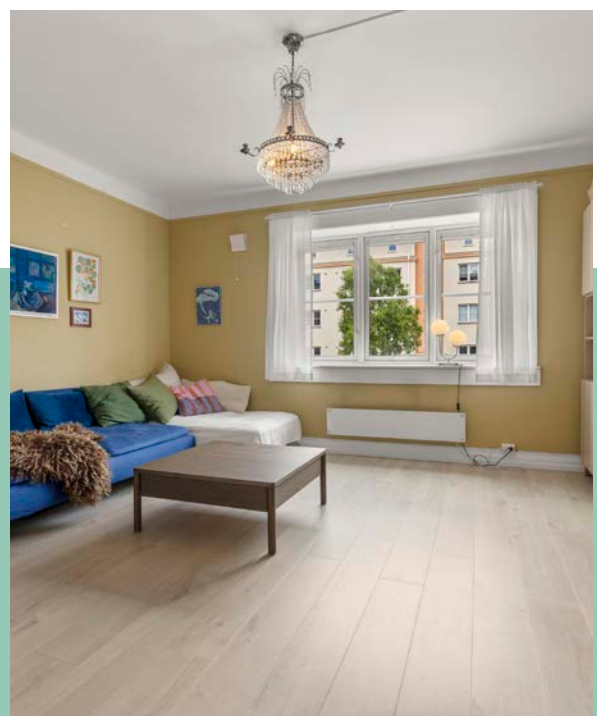
Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO



Martin Trykstad

Eiendomsmegler
479 06 304 / martin.t@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	6
Nøkkelinformasjon	7
Plantegning	22
Vedlegg	24
Budgivning	111

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

Etterstadsletta 4C ligger i et idyllisk og attraktivt boligområde på Etterstad, kun 10 minutter fra Oslo sentrum. Området har svært gode kollektivmuligheter med buss, T-bane og tog. Busslinje 37 går hele døgnet og stopper kun 1 minutt fra inngangsdøren. Helsfyr T-banestasjon, som ligger 9 minutters gange unna, tilbyr linjene 1, 2, 3 og 4, med direkte forbindelse til Jernbanetorget/Oslo S på ca. 10 minutter. Bryn stasjon, som ligger 20 minutters gange unna, gir tilgang til tog. Flybussen til Gardermoen og flere andre busslinjer stopper også i nærheten.

Området er familievennlig og har gode servicetilbud. Dagligvarebutikker som Coop Prix Etterstad og Rema 1000 Etterstad ligger henholdsvis 2 og 7 minutters gange unna. Det finnes flere barnehager og skoler i nærheten, inkludert Etterstad videregående skole som ligger kun 3 minutters gange fra boligen.

For fritidsaktiviteter er det kort vei til Vålerenga skole aktivitetshall og Nygård terrasse ballplass/skøytebane, begge innen 10 minutters gange. SATS Kampen og Mudo Gym Etterstad ligger også i nærheten, med henholdsvis 9 og 8 minutters gangavstand.

Eiendommen har en skjermet beliggenhet med adkomst via offentlig vei eller gate, og området oppleves som trygt og rolig.

ADKOMST

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Kollektivtilbudet i området består av buss, flybuss og T-bane.

Buss 37 går hele døgnet i umiddelbar nærhet til leiligheten (ca. 1 minutt unna inngangsdøren).

Helsfyr T-bane er nærmeste stasjon og her kan du ta linje 1, 2, 3 og 4 til Jernbanetorget/Oslo S på ca. 10 minutter.

Det er i tillegg kort vei til Bryn Stasjon med tog.

Flybussen til Gardemoen og en rekke andre busser stopper i nærheten til leiligheten.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Etterstadsletta 4C, 0660 OSLO

OPPDRAKSNUMMER

17-0053/26

SELGER

Frida Aune Borstad

Kjell Andre Borstad

MATRIKKEL

Gårdsnummer 237, bruksnummer 5, , ideell andel 1/1.

andelsnr. 26 i Borettslaget Etterstad I med orgnr.: 950442999 i Oslo kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

ENERGIKLASSE

E

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.

TOMT

Eiet tomt på 7.622 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Svært pent opparbeidet bakgård med et frodig og innbydende utemiljø utformet som en hestesko. Bakgården er skjermet på alle sider og fremstår som en liten park – et rolig og hyggelig oppholdssted for beboerne. Her finner du både fellesgrill og sittegrupper som står til fri benyttelse for borettslagets beboere.

TAKST

Tilstandsrapport datert 12.06.2026. utført av Leif Patrick Olstad.

BYGGEÅR

1931

BYGGEMÅTE

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter som går over tre etasjer med kjeller og loft, oppført i 1931.

Eiendommen er trolig fundamentert på faste masser eller fjell, med en tømmerflåte som fundamenteringsløsning. Såler, grunnmur og etasjeskillere er utført i armert betong og murkonstruksjoner. Ytterveggene består av tegl og murverk som er pusset og overmalt. Takkonstruksjonen er utført som et flatt tak tekket med papp. Etasjeskilleren mot grunn er av betongdekke. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og en brann- og lydklassifisert entrédør.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Noe eldre vinduer som har noe begrenset isolasjonsevne sammenlignet med dagen vinduer. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og tilstand på bygningsdelen.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Våtrom - 1 etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at membran er påført av godkjent foretak.

- Våtrom - 1 etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjøkken - 1 etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 1 etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

Ja, fått beskjed om dårlig trekk via Vibbo. Ikke merket det selv.

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

Ja, fikk melding fra leietaker om et mulig funn. Han satt ut feller, og har ikke oppdaget noe i fellene. Har ikke sett det selv.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Ja, er gjennomført teknisk takst ifm salgsprosessen.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Ja, framtidig vedlikehold av eiendommen. Første utbedring i en tentativ plan er 2030.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2021:

- Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2026:

- Nye brannvarslingstavler installeres sommer/høst 2026.
- Styret har bestemt seg for å refinansiere lånet og søke om ytterligere 2MNOK for å starte arbeid knyttet til drenering av kjeller samt arbeid med piper.

2025:

- Det største enkeltprosjektet i perioden har vært å ta i bruk et av butikklokalene foran blokka som felleslokale, etter vedtak på generalforsamlingen 2025. Lokalet er sparklet, malt, fått nytt gulv, vask og vann, og er nå utstyrt med en fungerende OBOS-nøkkelløsning.
- Det er installert et rytterhus over ventilasjonssjakt i oppgang I som ett tiltak.
- Hovedavtrekksviften i oppgang P fikk sommeren 2025 en regulatorfeil og krevde reparasjon.
- Drenering ved oppgang P er utbedret og ferdigstilt av Steinbakken AS.
- Begge våre gamle lån ble samlet i ett nytt på 22,1 mill kr i OBOS-banken. Renten gikk fra 5,74 % til 5,19 %, løpetid 25 år.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Byggeområde for boliger

Følger reguleringsplan med plan-ID S-1852, som regulerer eiendommen til byggeområde for boliger.. 12.04.1973

Følger Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende, innenfor området definert som indre by (utviklingsområder).

Det er registrert to planforslag i nærområdet. Ett forslag (VÅR REF. 201905606) gjelder endring til offentlig bebyggelse, og et annet forslag (VÅR REF. 202114590) gjelder et område regulert til boligparkering.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Boligen har vedovn i stue og elektriske varmekabler på bad.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Tv og internett er inkludert i felleskostnadene.

PARKERINGSFORHOLD

Det medfølger ikke parkering med leiligheten, men selskapet Etterstadgarasjene kan kontaktes dersom man ønsker å leie en parkeringsplass.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Barnehager

Etterstad barnehage (1-5 år) - 8 min gange

Fridtjovsgate barnehage (0-5 år) - 8 min gange

Internasjonal kulturbhg Enebakkv. (0-2... - 8 min gange

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.) - 9 min gange

Brynseng skole (1-7 kl.) - 14 min gange
Kampen skole (1-7 kl.) - 15 min gange
Jordal skole (8-10 kl.) - 11 min gange
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) - 16 min gange
Etterstad videregående skole (videregående skole) - 3 min gange

Sport og trening
Vålerenga skole - 10 min gange
Aktivitetshall, ballspill
0.8 km
Nygård terrasse ballpl./skøytebane - 10 min gange
Ballspill/skøytebane
0.8 km
Mudo Gym Etterstad - 8 min gange
SATS Kampen - 9 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

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

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. Boligblokkene i dette borettslaget har fått ekspedisjons dokument i 29.07.1920, som er tilsvarende ferdigattest som blir utstedt i dag. Det vil si at det har blitt gitt godkjenning/ferdigattest på blokkene i 1920.

Byggetegninger samsvarer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.07.1920.

RADONMÅLING

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

INNHold

1. Etasje:

BRA-i 55 kvm: Entré, bad, soverom, stue og kjøkken

Loft:

BRA-e 7 kvm: Bod

Kjeller:

BRA-e 11 kvm: 2 boder

STANDARD

Entré:

Hyggelig entré som bringer deg inn midt i leiligheten, velkommen inn. Brann og lydklassifisert B-30/DB-35 entrédør.

Stue:

Den romslige og innbydende stuen er svært møbleringsvennlig, med god plass til både sofakrok, medie- og

oppbevaringsmøbler samt et stort spisebord. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og skaper en lys og trivelig atmosfære. Peisovnen sørger for varme og hygge på kalde dager, mens veggene som er malt i 2023 setter et moderne og behagelig preg på rommet.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er malte fliser over benken. Kjøkkenet er utstyrt med en kjøkkenventilator med kullfilter fra 2021 og et vannstoppsystem. Oppvaskmaskin er integrert, og det er tilrettelagt for komfyr og kjøleskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad:

Flislagt baderom fra 2015 med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og taket er malt. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har en elektrisk styrt vifte, men ingen tilluft. Det er målt ca. 25mm høydeforskjell på gulvet fra dørterskel til topp slukrist. Badet har plastsluk og banemembran.

Soverom:

Romslig og luftig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement. Praktisk skyvedørsgarderobe gir rikelig med oppbevaringsplass, og de delikate fargetonene kombinert med tregulv skaper en lun og behagelig atmosfære.

Innvendige overflater:

Gulv: Fliser på bad, lakkert tregulv i soverom og laminat i øvrige rom. Det er ikke laminat under kjøleskap.

Vegger: Fliser på bad og malte, glatte overflater i øvrige rom.

Himling: Himlinger har malte, glatte overflater.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer.

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

AREALER

BRA - i: 55 m²

BRA - e: 18 m²

BRA totalt: 73 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 11 m² 2 kjellerboder

1. etasje

BRA-i: 55 m² Entré, bad, soverom, stue og kjøkken

4. etasje

BRA-e: 7 m² Loftsbod

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Fellesarealet består av en pent opparbeidet bakgård utformet som en hestesko, med et frodig og innbydende utemiljø. Bakgården er skjermet på alle sider og fremstår som en liten park. Den inkluderer fellesgrill og sittegrupper som står til fri benyttelse for borettslagets beboere.

Fant ikke noe ytterligere relevant informasjon om rettigheter til bruk av fellesarealet i dokumentene.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Boligbygg med flere boenheter

Leiligheten disponerer to boder på ca. 4 m² og 7 m² i kjeller og en bod på ca. 9 m² på loft. Disse opplysningene er

hentet fra forrige salg. Leilighetsbeboer hadde ikke tilgang til boder ved befaring.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 500 000,-

INFO EIENDOMSSKATT

Oslo kommune har innført eiendomsskatt fra og med 2016. Skattesatsen for 2026 er fastsatt til 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradrag for 2025 er på inntil 4,9 millioner kroner og reduksjonsfaktoren er 30%. Ta kontakt med Eiendomsskattekontoret eller megler for nærmere informasjon om beregning av avgiftsgrunnlag og eiendomsskatten.

ANDRE UTGIFTER

Innmelding i OBOS kr 500,-, 500 kr

FELLESKOSTNADER

Kr. 4 610,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

- Totalbeløp felleskostnader: 4 610.2 kr pr. md.
 - Akonto varmtvann: 341.0 kr pr. md.
 - Generelle felleskostnader: 4 269.2 kr pr. md.
- Felleskostnadene dekker boligselskapets driftskostnader.

Felleskostnader økte med 4% fra 01.01.2026.

Styret har bestemt seg for å refinansiere lånet og søke om ytterligere 2MNOK for å starte arbeid knyttet til drenering av kjeller samt arbeid med piper. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 296 210,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 5 184 841,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 4 500 000,- (Prisantydning)

kr. 209 508,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 4 709 509,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 8 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 8 406,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)
kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 18 396,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 727 905,- (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 til borettslaget er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser i eiendomsrett:

23.09.1932 - Dokumentnr: 1932/991100-1/105 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kort fortalt: Kommunen har rett til å vedlikeholde de elektriske kraftlinjene som er på borettslagets eiendom.

13.03.1978 - Dokumentnr: 1978/504586-1/105 - Obligasjon
Beløp: NOK 1 117 900
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 7279780

26.01.1984 - Dokumentnr: 1984/504217-1/105 - Prioritetsbestemmelse
VEKET FOR: OBLIGASJON 1984/513749-1

14.02.2002 - Dokumentnr: 2002/10294-1/105 - Nedkvittering
BELØPET ER NEDKVITTERT TIL:
Beløp: NOK 167 200

16.07.1986 - Dokumentnr: 1986/43081-2/105 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kort fortalt: Kommunen har rett til å vedlikeholde de elektriske kraftlinjene som er på borettslagets eiendom, og skal ha tilgang til ledningene.

08.05.2014 - Dokumentnr: 2014/367229-1/200 - Pantedokument
Beløp: NOK 21 765 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884

15.09.2016 - Dokumentnr: 2016/839235-1/200 - Obligasjon

Beløp: NOK 10 600
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 7279780
Opprinnelig tinglyst som forhøyelse av OBLIGASJON 504586/1978

01.10.2019 - Dokumentnr: 2019/1149382-1/200 - Pantedokument
Beløp: NOK 12 000 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
ELEKTRONISK INNSENDT

FORSIKRINGSSKAP
Gjensidige Forsikring Asa

POLISENUMMER
85009394

OM BORETTSLAGET

Borettslaget Etterstad I i Oslo kommune består av 103 andelsleiligheter. Selskapet har organisasjonsnummer 950442999. Forretningsfører er OBOS. Borettslaget har hjemmesiden <http://etterstadsletta4.herborvi.no/>.

Borettslaget har butikklokaler, hvorav ett av butikklokalene er tatt i bruk som felleslokale. Felleslokalet brukes til private arrangementer, åpne fellesarrangementer og som delekantor for beboere på dagtid. Tørkeloft skal fortrinnsvis benyttes til tørking av tøy. Sykkelpoder og utendørs sykkelparkering skal brukes til sykler og barnevogner som er jevnlig i bruk.

Vedtatte saker:

- Det ble på generalforsamlingen i 2025 vedtatt å ta i bruk et av butikklokalene foran blokka som felleslokale.
- Styret har vedtatt å innføre en rutine for årlig justering av felleskostnader basert på utviklingen i konsumprisindeksen (KPI).
- Styret har vedtatt å stille dokumentasjonskrav for større oppussingsarbeider, slik at naboer kan varsles i god tid og uenigheter unngås.
- Borettslaget gjennomførte en ekstraordinær digital generalforsamling for å velge ny revisor (PwC Assurance AS).
- Drenering ved oppgang P er utbedret og ferdigstilt av Steinbakken AS.

Pågående saker:

- Styret har etablert et årshjul for borettslaget for å sikre forutsigbar drift og redusere personavhengighet i forvaltningen.
- Styret følger aktivt en reguleringsak hos Plan- og bygningsetaten som gjelder arealet med lekeplassen sør-vest for blokka.
- Styret har engasjert OBOS Prosjekt til å utarbeide en helhetlig tilstandsrapport for blokka. Rapporten vil være utgangspunkt for å planlegge hvordan større prosjekter skal finansieres.
- Det er bestemt å bytte ut varslingsanlegget med et nytt anlegg. Arbeidet vil utføres i løpet av sommeren/høsten 2026.
- Arbeidet med røyk- og fyringsproblematikk videreføres med ytterligere tiltak basert på erfaringene med rytterhuset, i tett dialog med berørte beboere.
- Arbeidet med tetningslister og kartlegging av leiligheter med trekk fra vinduer videreføres.
- Plassering og modell for en sykkelreparasjonsstasjon er besluttet. Styret vurderer om sykkelvask skal inngå før endelig søknad om OBOS-midler sendes.
- Styret vil gjennomføre en revidering av husordensregler og vedtekter.

ANDEL FELLESGJELD

Kr. 209 509,- pr. 11.06.2026

LÅNEBETINGELSER FELLESgjELD

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 98208525360, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 11-06-2026: 5.44% pa.

Antall terminer til innfrielse: 285

Saldo per 11-06-2026: kr 21599120.00

Andel av saldo: kr 209508.99

(siste termin 30-03-2050)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

ANDEL FORMUE

Kr. 4 208,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (978 713,-)

Årsresultat for 2025: overskudd (999 780,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Felleskostnadene økes med 4% fra 01.01.2026.

Styret har bestemt seg for å refinansiere lånet og søke om ytterligere 2MNOK for å starte arbeid knyttet til drenering av kjeller samt arbeid med piper.

Det er bestemt å bytte ut varslingsanlegget med et nytt anlegg.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Sak 10 i innkalling til årsmøte 2026: Bygge pergola over hellene (plattingen) i hjørne som ligger mellom oppgang D-G.

Tilstandsrapporten identifiserer krevende investeringer i perioden: Fasade, Tak, Vinduer (utskifting og/eller utbedring i etapper), Hovedinngangsdører i oppgangene, Rør og bad.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på f.eks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

SIKRINGSFOND

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

FORRETNINGSFØRER

Obos Eiendomsforvaltning AS

FORKJØPSRETT

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

Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal

få overta andelen.

GEBYR FORKJØPSRETT

Kr 8 406,-

STYREGODKJENNELSE

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

DYREHOLD

Det er tillatt å ha dyr i borettslaget, så lenge ikke dyrene er til særlig og dokumenterbar sjenanse for andre beboere.

Eier av dyr som luftes og oppholder seg i borettslagets fellesområde, må se til at dyret ikke er til sjenanse for de andre i borettslaget.

Alle dyr som oppholder seg ute skal holdes i bånd, og all avføring skal fjernes.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Bestemmelser i vedtektene som er verdt å bemerke seg:

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

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør og fellesareal - herunder oppsetting av kommunikasjonsutstyr, markiser, konstruksjoner og innretninger m.v uavhengig av festemåte - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

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

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting.

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

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

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

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

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

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

Bestemmelser i husordensreglene som er verdt å bemerke seg:
Ved installasjon av kjøkkenvifte må kun benyttes type med resirkulasjon.

Ved stenging av oppgangens hovedkran må berørte naboer varsles. Vær varsom med bruk av store mengder vann i rom som ikke følger våtromsnormen.

Balkongene skal ikke brukes til risting og banking av tøy eller tepper. Vinterstid må de holdes tomme for snø, så ikke fuktighet kan trekkes inn i murpussen. Balkongene skal ikke tildekkes med fliser, tremmer, kunstgress, gulvbelegg, tepper eller liknende, dette for at ikke fuktbelastning skal bli større enn nødvendig. Sluk på balkong holdes åpne og vedlike av andelseier. Ved rengjøring av balkong og vanning av blomster må man påse at det ikke renner vann til naboene under.

Den enkelte andelseier er ansvarlig for det elektriske anlegget i leiligheten og sikringsboksen.

Det bør ved omlegging eller legging av nytt gulv i leiligheten benyttes dokumenterte trinnlydsdempende materiale(r) slik at etasjeskille, undergulv og gulv samlet oppnår ett tillegg i støy/trinnlydsdemping på minimum 20db. Utførelse bør følge Sintef Byggforsk anvisning som omhandler forbedring av lydisolasjonen for etasjeskillere av tre, samt andre relevante anvisninger.

Ytterdørene og dører til loft og kjeller skal være låst hele døgnet.

Det skal ikke plasseres gjenstander i trappeoppganger eller nødutganger.

Eiendeler skal ikke oppbevares i fellesrom, unntatt de for sesongen aktuelle bruksgjenstander, slik som sykler/ barnevogner/akebrett og lignende.

Tørkeloft skal fortrinnsvis benyttes til tørking av tøy. Oppbevaring av andre gjenstander kan gjøres etter særskilt avtale med styret.

Det er forbudt å oppbevare eller lagre brannfarlig og illeluktende væsker i kjeller eller på loft.

Det er 14 leiligheter med balkong i borettslaget. Disse har muligheten til å skaffe seg markiser etter bestemte retningslinjer. Disse retningslinjene er ikke tilbakevirkende, men gjelder for de som ønsker å sette opp markiser etter 26.mai 2009. Styret har vært i samråd med byantikvaren for å finne den beste løsningen for bygningens fasade. Markisene skal ha farge- og mønsterkode 899/91 m/bølger kappe, og være 350 cm bred og 200 cm dyp. Kjells Markiser har våre retningslinjer. Hver og en som ønsker det kan ta kontakt med Kjells Markiser for å kjøpe markisen, eller få farge/mønsterkode for å kjøpe tilsvarende et annet sted.

Sykler, lastesykler og barnevogner skal benytte parkering avsatt til dette. Sykler uten gyldig oblat kan fjernes fra borettslagets område. Opprydning vil varsles via Vibbo.no.

Sykelboder og utenforst sykkelparkering skal brukes til sykler og barnevogner som er jevnlig i bruk.

Det er ikke tillatt med fotballsparking i borettslagets fellesområder.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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.

OVERTAGELSE

Etter 1 September, det bor leietakere der som har utflytning 1 september. Mulig for overtakelse før dersom leietakerne finner nytt sted før 1 september.

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

31.07.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS
Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

MEGLER

Martin Trykstad, Eiendomsmegler
Epost: martin.t@notar.no
Mobil: 479 06 304

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	35000.00	(inkl. mva.)		
Salgstilretteleggelse	kr.	15 000,-	(inkl. mva.)		
Vederlag utleggsforretning (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)		
Oppgjørsgebyr	kr.	7 290,-	(inkl. mva.)		
Markedspakke	kr.	21 900,-	(inkl. mva.)		
e visning gratis (deretter 3000kr per visning/overtakelse)				kr.	0,- (inkl. mva.)
Factoring/Utleddsgebyr	kr.	3 000,-	(inkl. mva.)		
Grunnpakke/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

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 bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

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.

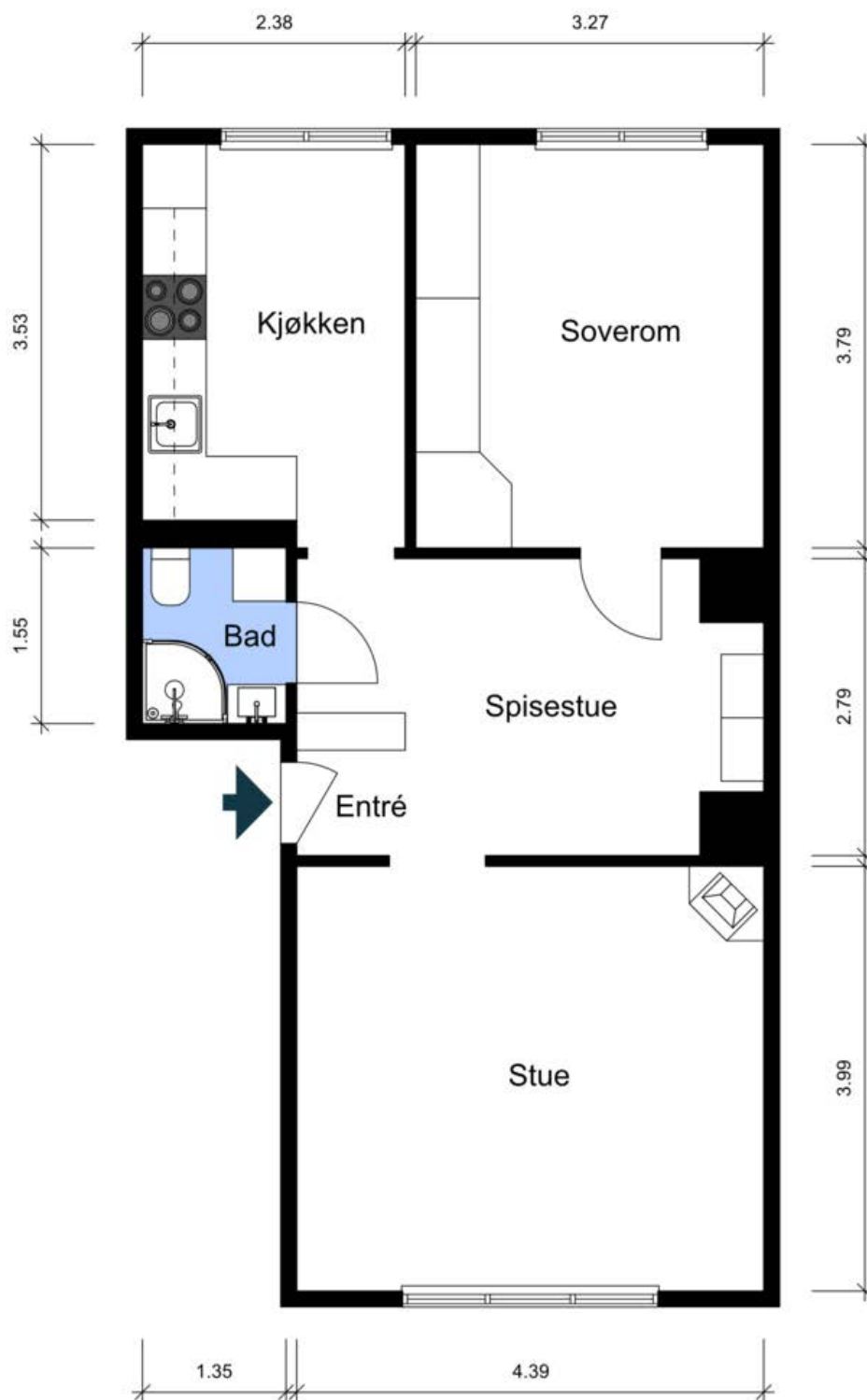
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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.

Plantegning



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

ETTERSTADSLETTA 4C

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Etterstadsletta 4C, 0660 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 237, bnr. 5

 Andelsnummer 26

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 12.06.2026

Rapportdato: 19.06.2026

Oppdragsnr.: 21004-1779

Eiendomsverdi ref nr: DM2435

Autorisert foretak: Fjellhus Takst og Rådgivning AS



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Leif Patrick Olstad

Uavhengig Takstingeniør

lpo@fjellhusgruppen.no

953 32 132



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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løssøre 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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 er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1931

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen går over tre etasjer med kjeller og loft. Den er trolig fundamentert på faste masser eller fjell, med tømmerflåte som fundamenteringsløsning. Såler, grunnmur og etasjeskillere er utført i armert betong og murkonstruksjoner. Ytterveggene består av tegl- og murverk som er pusset og overmalt. Takkonstruksjonen er utført som et flatt tak tekket med papp.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med fliser på bad, lakkert tregulv i soverom og laminat i øvrige rom. Det er ikke laminat under kjøleskap. Vegger med fliser på bad og malte, glatte overflater i øvrige rom. Himlinger har malte, glatte overflater.

Etasjeskillere er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte og ingen tilluft.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og bnekeplaten er av laminat. Malte fliser over benk. Det er integrert oppvaskmaskin, samt tilrettelagt for komfyr og kjøleskap. Kjøkkenet er utstyrt med vannstoppsystem.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør i leiligheten av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og spalteventiler på vinduer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

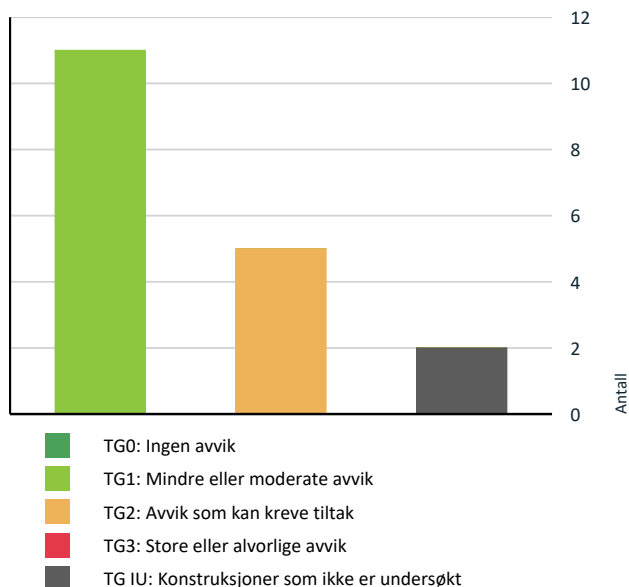
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger til takstmann.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør fra Norsk takst som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Taksten er basert på en visuell gjennomgang uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Eldre hus/blokker er bygget etter datidens byggeskikk og krav, ikke de krav som gjelder i dag. Takstmannen har ikke gjort undersøkelser rundt skjeggekke/sølvkre.

Hvis rapporten er eldre en 1 år, skal takstmannen kontaktes for ny befaring og det må utføres en ny rapport. Rapporten har kun kostnadsberegninger for TG: 3 som forskriften krever.

Generelt omfattes denne rapporten ikke kontroll av tekniske utstyr. Det vil være forskjellige typer teoretisk spisskompetanse og utstyr som trengs til dette.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.

Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc. Fellesareal skal vurderes om boligen har vedlikeholdsplikt for sin andel av utvendige konstruksjoner.

Det bør også noteres at vedtekter kan endre en eiers rettigheter til bruk av bod eller rom i fellesarealer. I sameier er tinglysning eneste måte å etablere en varig bruksrett, som dermed blir en integrert del av boenheten. Rett til eksklusiv bruk av slike arealer i et sameie er begrenset til 30 år, i henhold til eierseksjonsloven. For borettslag og aksjeleiligheter kan rettigheter tildeles til andelseiere eller aksjeeiere, men kan revideres av generalforsamlingen. Bruk av rom utenfor den enkelte boenhet kan endres av borettslaget eller sameiet, noe som kan påvirke boligens bruksareal (BRA).

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1931

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Byggemåte

Beskrivelse

Bygningen går over tre etasjer med kjeller og loft. Den er trolig fundamentert på faste masser eller fjell, med tømmerflåte som fundamenteringsløsning. Såler, grunnmur og etasjeskillere er utført i armert betong og murkonstruksjoner. Ytterveggene består av tegl- og murverk som er pusset og overmalt. Takkonstruksjonen er utført som et flatt tak tekket med papp.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe eldre vinduer som har noe begrenset isolasjonsevne sammenlignet med dagen vinduer. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og tilstand på bygningsdelen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene vurderes å kunne fungere videre, men redusert levetid og isolasjonsevne må påregnes. Det bør forventes økte vedlikeholdsbehov og framtidig utskifting.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med fliser på bad, lakkert tregulv i soverom og laminat i øvrige rom. Det er ikke laminat under kjøleskap. Vegger med fliser på bad og malte, glatte overflater i øvrige rom. Himlinger har malte, glatte overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er ikke registrert synlige skader eller målt unormale høydeforskjeller. NS 3420 fastsetter krav til plan- og retningsavvik for nye boliger. For brukte boliger finnes det derimot ingen tilsvarende krav, og det må forventes visse skjevheter i eldre konstruksjoner som følge av krymping, nedbøyninger og andre naturlige endringer over tid.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pusset og malt pipe. Vedovn i stue. Pipe ble feiet 2020 i regi av borettslaget.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 25mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

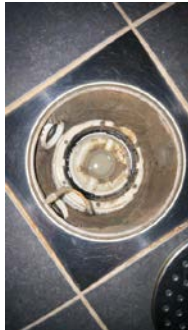
- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at membran er påført av godkjent foretak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på at membran er påført av godkjent foretak. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert levetid og mulige fuktskader i konstruksjonen.



1 ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegg/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte og ingen tilluft.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1 ETASJE > BAD

! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner i mur/betong.

Det er derimot foretatt fuktsøk med Protimeter MMS2 på overflater i dusjsone, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og bnekeplaten er av laminat. Malte fliser over benk. Det er integrert oppvaskmaskin, samt tilrettelagt for komfyr og kjøleskap.

Kjøkkenet er utstyrt med vannstoppsystem.



1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør i leiligheten av plast.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Skjulte avløpsrør i leiligheten.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og spalventiler på vinduer.

! TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles varmtvannsberedere er plassert i kjeller. Disse er ikke nærmere besiktiget.

Elektrisk anlegg

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

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

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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 Det er mer enn 5 år siden anlegget er kontrollert av elektrofaglig person, samt at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider etter 1999, så anbefales en utvidet el-kontroll.

Om mulig, innhent all dokumentasjon for elektrisk arbeid utført etter 1999.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

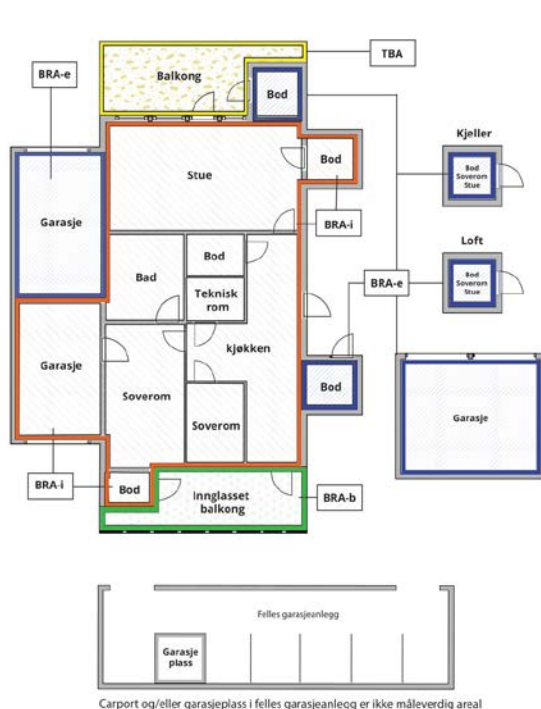
Hva er målverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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)		
1 etasje	55			55	
Loft		7		7	
Kjeller		11		11	
SUM	55	18			
SUM BRA	73				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré, bad, soverom, stue, kjøkken		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod 1, bod 2	

Kommentar

Leiligheten disponerer to boder på ca. 4 m² og 7 m² i kjeller og en bod på ca. 7 m² på loft. Disse opplysningene er hentet fra forrige salg. Leilighetsbeboer hadde ikke tilgang til boder ved befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger til takstmann.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2026	Leif Patrick Olstad	Takstingeniør
		Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	237	5		0	7621.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Etterstadsletta 4C

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Borettslaget Etterstad I	950442999			Frida Aune Borstad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

26

Kommentar

Har ikke fått tilsendt opplysninger om dette av megler eller eier.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etterstadsletta 4C ligger i et idyllisk, skjermet og attraktivt boligområde på Etterstad, kun 10 minutter fra Oslo sentrum. Kollektivtilbudet i området består av buss, flybuss og T-bane. Buss 37 går hele døgnet i umiddelbar nærhet til leiligheten (ca. 1 minutt unna inngangsdøren). Helsefyrt-bane er nærmeste stasjon og her kan du ta linje 1, 2, 3 og 4 til Jernbanetorget/Oslo S på ca. 10 minutter. Det er i tillegg kort vei til Bryn Stasjon med tog. Flybussen til Gardemoen og en rekke andre busser stopper i nærheten til leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Takstmannen har ikke vurdert regulering eller andre relevante forhold i bygningsetaten. Videre ble ingen spesielle forhold gjort kjent for takstmannen under befaringen. For å få mer informasjon om reguleringsbegrensninger og lignende, anbefales det å sette seg inn i reguleringsbestemmelser og planer. Dette vil gi mer detaljerte opplysninger om eventuelle begrensninger som kan påvirke eiendommen.

Om tomten

Svært pent opparbeidet bakgård med et frodig og innbydende utemiljø utformet som en hestesko. Bakgården er skjermet på alle sider og fremstår som en liten park – et rolig og hyggelig oppholdssted for beboerne. Her finner du både fellesgrill og sittegrupper som står til fri benyttelse for borettslagets beboere.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DM2435>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0053/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kjell Andre Borstad	Frida Aune Borstad
Gateadresse	
Etterstadsletta 4C	
Poststed	Postnr
OSLO	0660
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Frida Aune Borstad	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	23
Antall måneder	05
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 17-0053/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KAB, FAB

1

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fått beskjed om dårlig trekk via Vibbo. Ikke merket det selv.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Finn melding fra leietaker om et mulig funn. Han satt ut feller, og har ikke oppdaget noe i fellene. Har ikke sett det selv.

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Er gjennomført teknisk takst ifm salgsprosessen.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Framtidig vedlikehold av eiendommen. Første utbedring i en tentativ plan er 2030.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 nedstigenede 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.

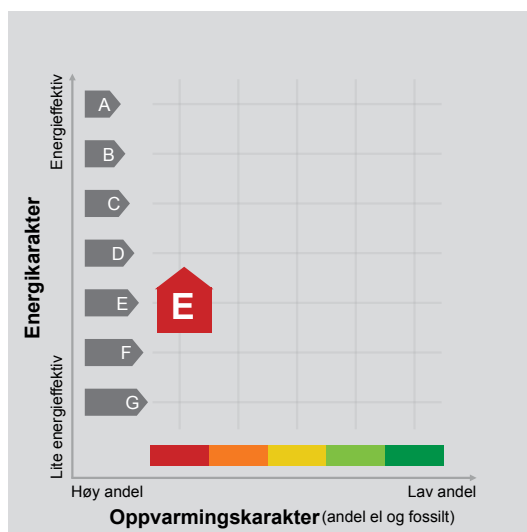
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjell ANDRÉ Borstad	168257d3e0c8267a9bbc6 89a46695960b389f7a5	19.06.2026 10:44:44 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frida Aune Borstad	c099c0d1e3a52c6640234 0a284bf6276203e1a15	17.06.2026 14:23:56 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Etterstad I Borettslag-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31
Antall registrerte enheter	10
Postnummer	0660
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	237
Bruksnummer	5
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80613466
Merkenummer	Energiattest-2025-196035
Dato	08.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

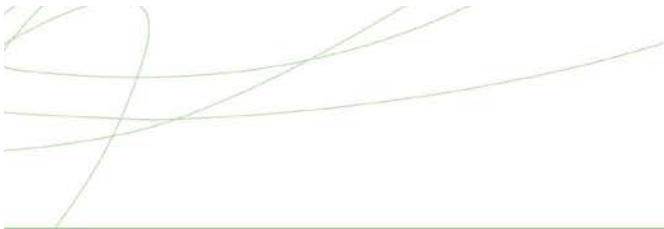
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1931
Bygningsmateriale:
BRA: 53
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~På siden til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).~~

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Deres ref.: 17-0053/26 . Vår ref.: 0001-1-026

Dato: 11.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Borettslaget Etterstad I
Organisasjonsnr: 950442999
Andelseier: Borstad, Kjell Andre
Medeier: Borstad, Frida Aune
Leilighetsnummer: 026
Adresse: Etterstadsletta 4 C, 0660 OSLO
Andelsnummer: 26
Gnr. 237
Bnr. 5

Borettsinnskudd: Kr. 10 600,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 85009394.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnader: Alt er inkludert, men det fremkommer et tillegg for varmtvann. Kat 001 Felleskostnader økes med 4% fra 01.01.2026 Energiavregning: ISTA foretar avlesning av strøm til varmtvann. Garasje følger ikke leiligheten, men selskapet Etterstadgarasjene kan kontaktes ved ønske om leie. Parkering følger ikke leiligheten. Bod medfølger leiligheten: Boder følger leiligheten. Fryseboks følger ikke leiligheten. Hjemmeside: <http://etterstadsletta4.herbervi.no/>
Nøkkel - og skiltbestilling: Nøkkel - og skilt bestilles via styret, og belastes den enkelte andelseier. Hefter/Merknader: Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger. Ta kontakt med kommunen for ytterligere informasjon. Andre merknader: Styreleder har fullmakt til å godkjenne nye andelseiere uten styremøtebehandling, forutsatt at det ikke knytter seg ekstraordinære forhold til salget. For ytterligere opplysninger se seneste årsberetning. Forretningsfører godkjenner ny andelseiere Styret har bestemt seg for å refinansiere lånet og søke om ytterligere 2MNOK for å starte arbeid knyttet til drenering av kjeller samt arbeid med piper. For mer informasjon ta kontakt med styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208525360
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	21 599 120,00
Innfrielsesdato:	30.03.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 610,20,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto v.vann	341,00	
Felleskostnader	4 269,20	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	539,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 814,-
Annen formue:	4 208,-
Gjeld:	211 378,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208525360
Restsaldo:	209 508,99
Kapitalkostnader:	1 309,13
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 209 508,99,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Krossen pr. e-post: alexander.krossen@obos.no eller telefon: 22 86 57 04.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere

ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Martin Lucas Sortland Eick, e-post: etterstad1@styrommet.no

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

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

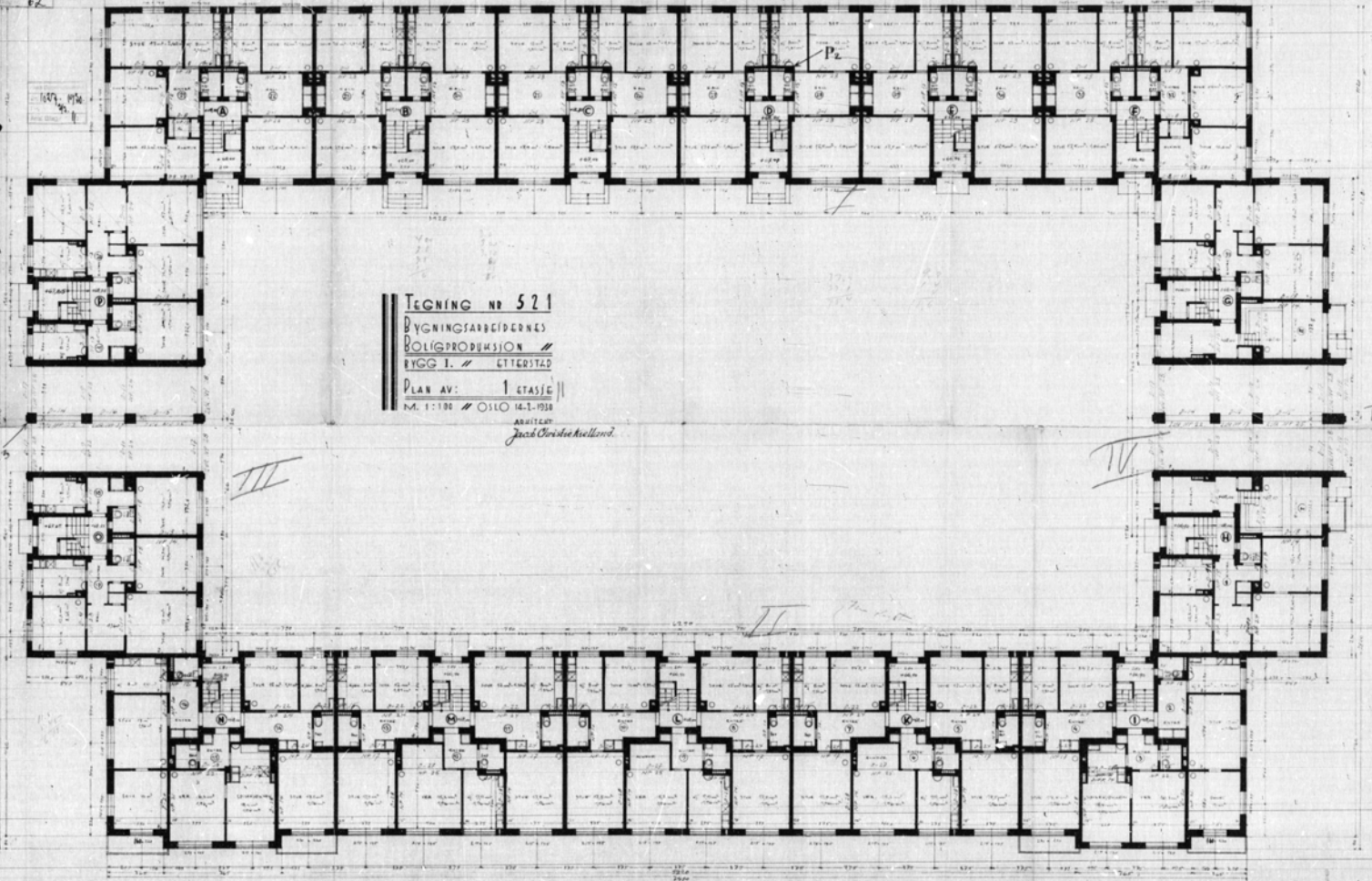
Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

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

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

136
62



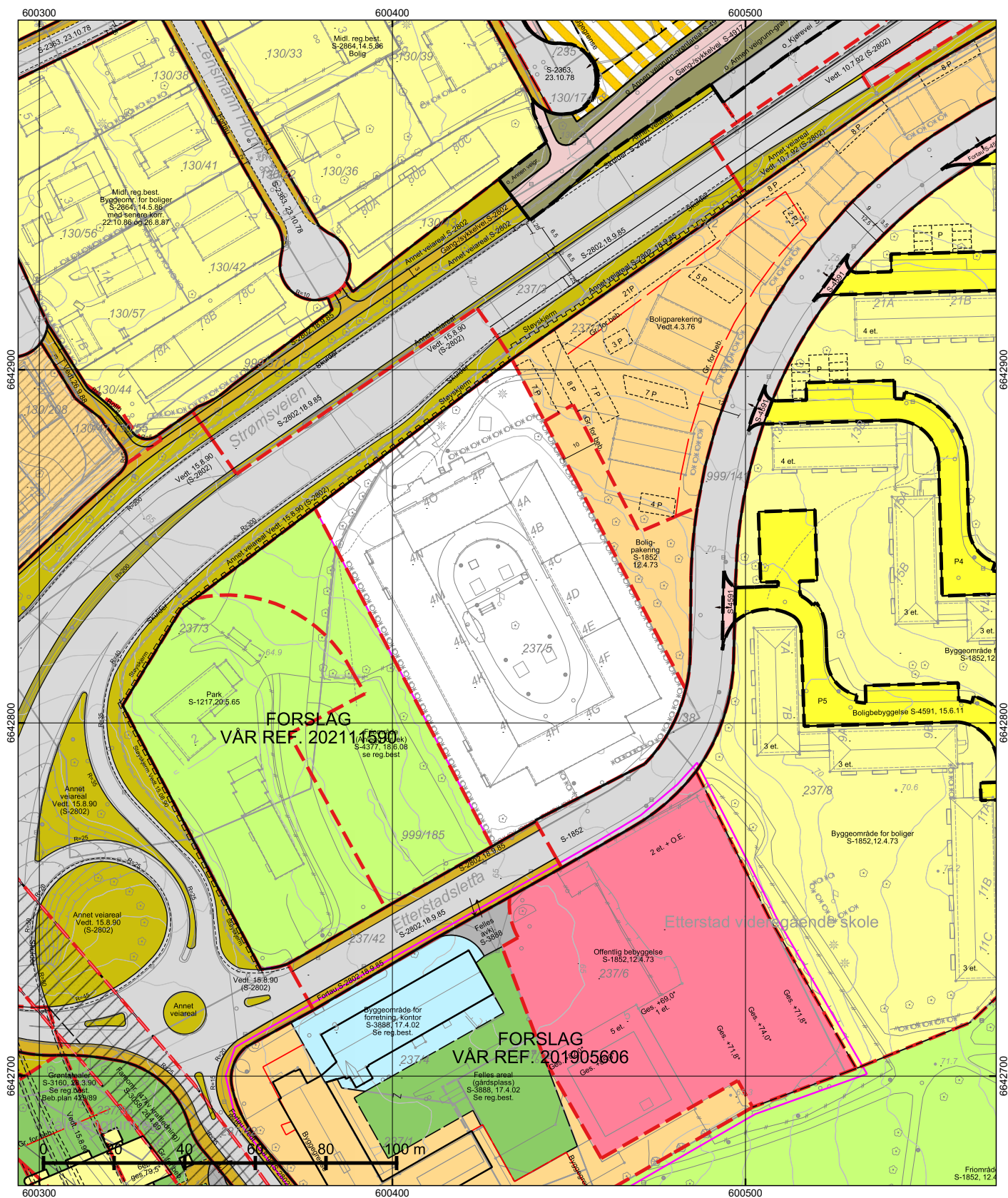
TEGNING NR 521
BYGNINGSARBEGGERNES
POLIGPROJEKSJON
ETG 1. // ETTERSTAD
PLAN AV: 1 ETASJE
M. 1:100 // OSLO 14-1-1938
ARHITEKT
Jørn Christensen

III

IV

II

1:100

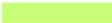
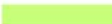


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 09.06.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3  Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. PlottID/Best.nr: 159234/ 86534656 Adresse: Etterstadsletta 4 Gnr/Bnr: 237/5 Deres ref.: Kommentar: Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	43 - Anlegg for lek og opphold		Byggegrense
	70 - Felles avkjørsel		Beregnet senterlinje veg
	73 - Felles gangareal		Bygningens avgrensning i beb. plan
	74 - Felles gårdsplass		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Bebyggelse som inngår i planen
	111 - Garasje i boligområde		Regulert støyskjerm
	121 - Forretning og kontor		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	149 - Offentlig/allmennyttig		
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Oppheving av eiendomsgrense
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Inn-/utkjøring
	311 - Annet veiareal		Avkjørsel
	312 - Fortau		
	313 - Skulder/bankett		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RbFareOmråde		
	RpFareGrense		
	50 - Høyspenningsanlegg avgrensning		
	70 - Felles avkjørsel		
	71 - Felles parkering		
	73 - Felles gangareal		
	311 - Annet veiareal		
	313 - Skulder - bankett		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	324 - Veigrunn under bru		
	325 - Veigrunn i tunnel		
	913 - Formålagrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	932 - Regulert kant kjørebane		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtidig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Vedtekter

for Etterstad 1 borettslag, org nr 950 442 999

vedtatt på ordinær generalforsamling den 30.05.2006 (dato).

Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 02.05.2013, 09.05.2016, 02.05.2019 og 15.04.2021. 20.04.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Etterstad 1 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

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

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

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør og fellesareal – herunder oppsetting av kommunikasjonsutstyr, markiser,

konstruksjoner og innretninger m.v uavhengig av festemåte - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller

utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels

flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg

selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER

FOR

ETTERSTAD 1 BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 8. april 1981,
endret 30.mai 2006, 26. mai 2009, 15. mai 2017 og 15.april 2021
20.april 2022

Leilighetene

- Ved installasjon av kjøkkenvifte må kun benyttes type med resirkulasjon.
- Ved stenging av oppgangens hovedkran må berørte naboer varsles. Vær varsom med bruk av store mengder vann i rom som ikke følger våtromsnormen.
- Balkongene skal ikke brukes til risting og banking av tøy eller tepper. Vinterstid må de holdes tomme for snø, så ikke fuktighet kan trekkes inn i murpussen. Balkongene skal ikke tildekkes med fliser, tremmer, kunstgress, gulvbelegg, tepper eller liknende, dette for at ikke fuktbelastning skal bli større enn nødvendig. Sluk på balkong holdes åpne og vedlike av andelseier. Ved rengjøring av balkong og vanning av blomster må man påse at det ikke renner vann til naboene under.
- Den enkelte andelseier er ansvarlig for det elektriske anlegget i leiligheten og sikringsboksen.
- Det bør ved omlegging eller legging av nytt gulv i leiligheten benyttes dokumenterte trinnlydsdempende materiale(r) slik at etasjeskille, undergulv og gulv samlet oppnår ett tillegg i støy/trinnlydsdemping på minimum 20db. Utførelse bør følge Sintef Byggforsk anvisning som omhandler forbedring av lydisolasjonen for etasjeskillere av tre, samt andre relevante anvisninger.

Ro

- Det skal være ro i leiligheter og fellesarealene mellom 22.00 og 07.00.
- Skjæring, banking sliping, boring og annen aktivitet som skaper ekstra støy bør varsles naboene. Arbeidet kan skje i tidsrommet kl. 08:00 – 20.00 på hverdager og kl. 09:00 – 17:00 på lørdager. På søndager tillates ikke slike støyende aktiviteter. For øvrig bør arbeidet utføres slik at det er til minst mulig sjenanse for naboene.
- Fester bør varsles med nabovarsler et døgn i forveien. Varslet støy er ikke en tillatelse til å omgå tider for nattero.
- Vis generelt hensyn, også på dagtid – det er svært lytt i gården.

Dyrehold

Det er tillatt å ha dyr i borettslaget, så lenge ikke dyrene er til særlig og dokumenterbar sjenanse for andre beboere.

Eier av dyr som luftes og oppholder seg i borettslagets fellesområde, må se til at dyret ikke er til sjenanse for de andre i borettslaget.

Alle dyr som oppholder seg ute skal holdes i bånd, og all avføring skal fjernes.

Overlating av bruk

Det må innhentes samtykke av styret for utleie, men styret skal ha særlig grunn for å ikke godkjenne.

For overlating av bruk ut over tre år, gjelder spesielle regler. Ta kontakt med styret. Deler av boligen kan leies ut uten at godkjenning fra styret innhentes.

Skilt på postkasse, dør og ringeklokke

Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for skilt på dør og postkasse. Skiltene på postkassene skal følge den normen som gården har. Dette er standard hvit postkasseskilt med svart tekst (94 x 59 mm). Ved adresseendring fås disse bestilt gjennom Posten. Ellers får man slike skilt hos jernvarehandlere eller lignende. En leverandør av slike skilt er Stansefabrikken, 69 35 82 00. Lapper til ringetablå bestilles hos styret.

Fellesrom og boder

- Ytterdørene og dører til loft og kjeller skal være låst hele døgnet.
- Det skal ikke plasseres gjenstander i trappeoppganger eller nødutganger.
- Eiendeler skal ikke oppbevares i fellesrom, unntatt de for sesongen aktuelle bruksgjenstander, slik som sykler/barnevogner/akebrett og lignende.
- Tørkeloft skal fortrinnsvis benyttes til tørking av tøy. Oppbevaring av andre gjenstander kan gjøres etter særskilt avtale med styret.
- Det er forbudt å oppbevare eller lagre brannfarlig og illeluktende væsker i kjeller eller på loft.
- Vask og renhold av trappeoppganger utføres av vaskebyrå.

Retningslinjer for markiser i borettslaget

Det er 14 leiligheter med balkong i borettslaget. Disse har muligheten til å skaffe seg markiser etter bestemte retningslinjer. Disse retningslinjene er ikke tilbakevirkende, men gjelder for de som ønsker å sette opp markiser etter 26.mai 2009. Styret har vært i samråd med byantikvaren for å finne den beste løsningen for bygningens fasade. Markisene skal ha farge- og mønsterkode 899/91 m/bølger kappe, og være 350 cm bred og 200 cm dyp. Kjells Markiser har våre retningslinjer. Hver og en som ønsker det kan ta kontakt med Kjells Markiser for å kjøpe markisen, eller få farge/mønsterkode for å kjøpe tilsvarende et annet sted.

Utearealer

- Sykler, lastesykler og barnevogner skal benytte parkering avsatt til dette. Sykler uten gyldig oblat kan fjernes fra borettslagets område. Opprydning vil varsles via Vibbo.no.
- Sykkelboder og utenforst sykkelparkering skal brukes til sykler og barnevogner som er jevnlig i bruk.
- Ta hensyn til hverandre ved opphold i utearealene.
- All kjøring skal skje i gangfart.
- Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy foran butikklokalene eller i gården. Unntak er av- og pålessing, og kjøretøy skal fjernes igjen så raskt som mulig (max. 15 min). Ved denne type parkering skal kjøretøyet ha parkeringslyset tent og motoren av. Ved behov deler styret ut parkeringstillatelser for fellesområdet. Ved all stans av kjøretøyet foran og inne i bakgården skal det tas behørig hensyn til transport av syke og funksjonshemmede, eldre og andre med begrenset fremkommelighet, samt adkomst for brannvesen, politi og renholdsverket etc. En skal påse at andre kjøretøy skal kunne passere uhindret. Borettslaget tar ikke ansvar for skader, innbrudd, hærverk eller lignende som måtte oppstå på kjøretøyene ved ferdsel eller stans.
- Oppgangsnøkkel/brikke brukes på bommene. Kjøretøyer skal ikke kjøre inn og ut via samme trasé på grunn av fare for å skade porten. Bommen skal lukkes etter hver passering.
- Det er ikke tillatt med fotballsparking i borettslagets fellesområder

Avfallshåndtering

Kun husholdningsavfall kastes i miljøstasjonen. Større papp skal deles opp inne, slik at den lett kan avhendes via luke i innkasthuset. Sammenbrettet papp til søke sin opprinnelige form når den slippes og den vil derfor lett kile seg fast i innkasthuset med det resultat at det blir tett.

Det skal ikke hensettes avfall igjen utenfor innkasthusene selv om brønnene er fulle eller fremstår som fulle.

Det finnes returstasjon for glass, metaller, klær, batterier etc. i nærheten.

Større avfall må fjernes på eget initiativ.

Ved behov for lagring av byggeavfall i gården skal det søke styret om dette. Byggeavfall skal ikke under noen omstendigheter lagres inntil fasaden eller oppå beplantning.

Fellesrom og boder

- Ytterdørene og dører til loft og kjeller skal være låst hele døgnet.
- Det skal ikke plasseres gjenstander i trappeoppganger eller nødutganger.
- Eiendeler skal ikke oppbevares i fellesrom, unntatt de for sesongen aktuelle bruksgjenstander, slik som sykler/ barnevogner/ akebrett og lignende.
- Tørkeloft skal fortrinnsvis benyttes til tørking av tøy. Oppbevaring av andre gjenstander kan gjøres etter særskilt avtale med styret.
- Det er forbudt å oppbevare eller lagre brannfarlige og illeluktende væsker i kjeller eller på loft.
- Vask og renhold av trappeoppganger utføres av vaskebyrå.
- Vask og renhold av vinduer i fellesarealer, vaskekjeller, rullebord og andre fellesarealer i kjeller og loft utføres av leieboerne to ganger i året etter pålegg fra vaktmester.

Retningslinjer for markiser i borettslaget

Det er 14 leiligheter med balkong i borettslaget. Disse har muligheten til å skaffe seg markiser etter bestemte retningslinjer. Disse retningslinjene er ikke tilbakevirkende, men gjelder for de som ønsker å sette opp markiser etter 26. mai 2009. Styret har vært i samråd med byantikvaren for å finne den beste løsningen for bygningens fasade. Markisene skal ha farge- og mønsterkode 899/91 m/bølget kappe, og være 350 cm bred og 200 cm dyp. Kjells Markiser har våre retningslinjer. Hver og en som ønsker det kan ta kontakt med Kjells Markiser for å kjøpe markisen, eller få farge/mønsterkode for å kjøpe tilsvarende et annet sted.

Utearealer

- Sykkelskuret skal brukes til sykler og barnevogner som er i bruk.
- Ta hensyn til hverandre ved opphold i utearealene.
- All kjøring skal skje i gangfart.
- Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy foran butikklokalene eller i gården. Unntak er av – og pålessing, og kjøretøy skal fjernes igjen så raskt som mulig (max 15 min). Ved denne type parkering skal kjøretøyet ha parkeringslyset tent og motoren av. Ved behov deler styret ut parkeringstillatelser for fellesområdet. Ved all stans av kjøretøyet foran og inne i bakgården skal det tas behørig hensyn til transport av syke og funksjonshemmede, eldre og andre med begrenset fremkommelighet, samt adkomst for brannvesen, politi og renholdsverket etc. En skal påse at andre kjøretøy skal kunne passere uhindret. Borettslaget tar ikke ansvar for skader, innbrudd, hærværk eller lignende som måtte oppstå på kjøretøyene. Se for øvrig parkeringsbestemmelser på porten.
- Oppgangsnøkkel brukes på bommen.

Avfallshåndtering

Kun husholdningsavfall kastes i søppelcontaineren i gården.

Det er egne containere for papirretur.

Det finnes returstasjonen for glass, metaller, klær, batterier etc. i nærheten. Se oppslag eller spør vaktmester.

Større avfall må fjernes på eget initiativ, eller kan kastes ved borettslagets halvårslige containerleie. Se Oppslag.

Ved behov for lagring av byggeavfall i gården skal det søkes styret om dette. Byggeavfall skal ikke under noen omstendigheter lagres inntil fasaden eller oppå beplantning.



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1

BORETTSLAGET ETTERSTAD I

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ETTERSTAD I

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

Dato for årsmøtet:

26. mai 2026 kl. 18:00, Auditoriumet på Etterstad videregående skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Videreføring av felleslokalet
10. Bygge pergola over hellene (plattingen) i hjørne som ligger mellom oppgang D–G

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET ETTERSTAD I

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder er møteleder.

Forslag til vedtak

Martin Lucas Sortland Eick er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Hans-Robert Dalen og Birk Sneltvedt er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf

2. 1 Borettslaget Etterstad I - Revisjonsberetningen.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 235 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 235 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Alle medlemmer av styret, med unntak av styreleder, er på valg i år. For å sikre hele styret ikke skriftes ut samtidig, legges det opp til at to medlemmer velges for ett år, og to for to år. I fremtiden legger styret til grunn at det velges to nye styremedlem for to år, hvert år. Slik sikrer vi kontinuitet på tvers av årene.

Innstilling

Styremedlemmer

Marianne Ekerold, Etterstadsletta 4I (nåværende)- Sitter et år til

Ida Gulbrandsen, Etterstadsletta 4I (nåværende) - Sitter to år til

Sivert Berge, Etterstadsletta 4F (ny) - velges for to år

Camilla Skriung Etterstadsletta 4M (ny) - velges for et år

Varamedlemmer

Emil Ulvestad, Etterstadsletta 4H (nåværende) - sitter et år til

Hans-Robert Dalen, Etterstadsletta 4O (nåværende) - sitter et år til

Jeanette Lødemel, Etterstadsletta 4O (ny)

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Ida Gulbrandsen
- Sivert Berge

Valg av 2 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Camilla Skriung
- Marianne Ekerold

Valg av 3 varamedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Emil Ulvestad
- Hans-Robert Dalen
- Jeanette Lødemel

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Styret innstiller styreleder og et styremedlem som delegater til OBOS' generalforsamling.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Martin Lucas Sortland Eick

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ida Gulbransen

Sak 9

Videreføring av felleslokalet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Under forrige årsmøte ble det vedtatt at borettslaget skulle etableres felleslokale til beboerne. Som en del av vedtaket skulle videre drift vurderes ved førstkommende årsmøte.

Styrets innstilling

Styret er positiv til videre drift av felleslokalet. Lokalet har aktivisert en større gruppe beboere, og blitt et flott og godt tilbud til blokkas andelseiere.

Forslag til vedtak

Felleslokalet videreføres og -utvikles etter dagens modell.

Sak 10

Bygge pergola over hellene (plattingen) i hjørne som ligger mellom oppgang D–G

Forslag fremmet av:

Karianne Mellem Norbeck

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter rehabilitering av uteområdet er det av flere gitt uttrykk for et savn og et stort behov for mer skygge i bakgården.

Våren 2021 ble det plantet 5-6 trær/busker og ønske var at dette skulle hjelpe på følgende:

- Gi mulighet for å trekke seg inn i skyggen
- Dempe lydforurensning

- Skjerme for inn og utsyn

- Dele opp uteområdet i «naturlige rom» hvor man kan sitte litt privat

- Skape en frodigere bakgård

Beplantningen var dessverre ikke nok, og behovet for flere områder med skygge er fortsatt tilstede. Et spesielt stort savn er det rundt plattingen i hjørne mellom oppgang D–G.

Det har vært prøvd ut flere løsninger med blant annet hengeparasoll og rund parasoll, men disse blir flyttet på og går fort i stykker. Det er derfor ønskelig med og et behov for en permanent løsning.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget, og vil presisere at det er nødvendig med en utforming av pergolaen som har høyere kvalitet enn dagens pergolaer, og ivaretar blokkas uttrykk på en god måte.

En etablering av ny type pergola forutsetter at tiltaket kan finansieres av miljøtilskuddsmidler fra OBOS, og at borettslaget legger til grunn samme utforming ved utskiftning av de andre pergolaene når der blir behov for det.

Forslag til vedtak

Bygge pergola rundt plattingen i hjørne som ligger mellom oppgang D–G

Styrets årsrapport

1. Innledning

Borettslaget Etterstad I ble stiftet 15. oktober 1931 og var det første borettslaget til OBOS. Eiendommen består av 103 andeler fordelt på oppganger med adresser Etterstadsletta 4A til 4P. Arkitekt for bygget var Jacob Christie Kielland.

Denne årsmeldingen gir en oversikt over styrets arbeid i perioden fra det konstituerende styremøtet 16. juni 2025 frem mot årsmøtet 26. mai 2026. Formålet er å gjøre det enkelt for andelseierne å følge med på hva styret har gjort, hva som er igangsatt, og hva som ligger foran oss.

Spørsmål til innholdet kan stilles på Vibbo i forkant, eller på selve årsmøtet.

2. Styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Etter generalforsamlingen 2025 har styret hatt følgende sammensetning:

- **Styreleder:** Martin Lucas Sortland Eick
- **Styremedlem:** Marianne Ekerold Netland
- **Styremedlem:** Sandra Elén Bjørnø
- **Styremedlem:** Birk Sneltvedt
- **Styremedlem:** Ida Henriette Skuterud Gulbrandsen
- **Varamedlem:** Hans-Robert Dalen
- **Varamedlem:** Margrethe Rudjord
- **Varamedlem:** Emil Holm Ulvestad

2.2 Administrasjon

Styret har som hovedregel hatt møte første mandag i måneden, med tilpasninger ved ferier og praktiske hensyn. I styreperioden er det avholdt tolv ordinære styremøter (16. juni, 2. juli, 11. august, 9. september, 8. oktober, 3. november og 1. desember 2025, samt 12. januar, 2. februar, 2. mars, 13. april 2026 og 18. mai 2026). I tillegg er det avholdt økonomimøter med forretningsfører fra OBOS i forkant av justering av felleskostnader, og i forkant av årsmøtet.

Styret har etablert et årshjul for borettslaget. Hensikten har vært å sikre forutsigbar drift og redusere personavhengighet i forvaltningen, så viktige aktiviteter som dugnader, julegrantenning, økonomiarbeid og rapportering ikke faller mellom stoler ved utskiftninger i styret.

2.3 Kommunikasjon med beboerne

Styret har behandlet nærmere 200 henvendelser fra beboerne i løpet av perioden.

Vibbo har vært den primære kanalen for kommunikasjon mellom styret og beboerne, supplert med SMS ved viktige saker. Styret har gjennom året jobbet med å gjøre Vibbo til en mer brukbar plattform for både informasjon, nyheter og henvendelser. Borettslaget Etterstad I har tatt initiativ til å koordinere og etablere nabolags-funksjonen på Vibbo. Dette gjør at Vibbo kan brukes til å snakke med de øvrige borettslagene på Sletta. Det er også igangsatt arbeid med å rydde opp i temasidene på Vibbo, og målet er å gjøre sidene til en kunnskapsbase for beboerne. Vibbo skal bli et sted å finne informasjon om det du trenger, før du tar kontakt med styret.

For å sikre at henvendelser blir besvart også i ferieperioder og ved fravær, har styret innført «Vibbovakt» med rullerende ansvar mellom styremedlemmene. Internt har vi byttet ut Slack med Zulip som arbeidsverktøy, slik at saker kan diskuteres mellom møtene og dokumentasjonen tas vare på over tid, uten at styret betaler for lisenser.

2.4 Vedlikehold, drift og større prosjekter

2.4.1 Felleslokalet

Det største enkeltprosjektet i perioden har vært å ta i bruk et av butikklokalene foran blokka som felleslokale, etter vedtak på generalforsamlingen 2025. Lokalet er sparklet, malt, fått nytt gulv, vask og vann, og er nå utstyrt med en fungerende OBOS-nøkkelløsning. Lokalet brukes til private arrangementer, åpne fellesarrangementer og som delekontor for beboere på dagtid. Lokalet er i en pilotfase, og det må vedtas av generalforsamlingen 2026 om piloten skal videreføres, eller om lokalet skal leies ut igjen.

2.4.2 Regulerings sak: Lekeplassen nedenfor blokka

Ruter har, gjennom konsultantselskapet Multiconsult AS, fremmet et forslag om å omregulere arealet sør-vest for blokka vår til bussparkeringsanlegg. Arealet er i dag regulert som park- og friområde, og rommer Operasjon Ved og lekeplassen til blokka. Denne har barna i blokka brukt siden i alle fall midten av 1970-tallet.

Saken er til behandling hos Plan- og bygningsetaten (sak 2025/06745, tidligere 202111590). Styret har i perioden fulgt saken aktivt. Vi har lest gjennom PBEs faglige vurderinger, Multiconsults notat om erstatningsareal, barne- og ungdomskonsekvensutredningen, samt PBEs eget alternative forslag. Styret har vært i dialog med saksbehandler i Plan- og bygningsetaten, krevd innsyn i fagnotater og klaget på delvis avslag på innsynsbegjæring. Planen fremover er å opprette dialog med Statsforvalteren, lokale politikere og media for å legge press på at lekeplassen og arealene rundt må bestå eller videreføres hvis reguleringsplanen vedtas.

Styret mener at det fremlagte forslaget til erstatningsareal ikke i tilstrekkelig grad ivaretar de føringene som følger av Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging. I dag ønsker PBE å frafalle kravet om erstatningsareal, og de ønsker ikke å etablere ny lekeplass på arealet etter en eventuell etablering av bussparkeringsanlegg. Vi vil avgå høringsuttalelse på vegne av borettslaget når saken legges ut til offentlig ettersyn, ventet 1. juni 2026, og vi vil samtidig oppfordre andelseiere som blir berørt til å vurdere å sende inn egne uttalelser. Styret orienterer videre om saken på Vibbo etter hvert som den utvikler seg.

2.4.3 Tilstandsrapport og vedlikeholdsmodul

Styret har engasjert OBOS Prosjekt til å utarbeide en helhetlig tilstandsrapport for blokka. Befaring ble gjennomført med takstmann våren 2026, og rapporten er overlevert og publisert i sin helhet på Vibbo.

Rapporten gjennomgår bygningsmassen systematisk og legger opp en vedlikeholdshorisont fram mot ca. 2055. De største postene som er identifisert som krevende investeringer i perioden er:

- Fasade
- Tak
- Vinduer (utskifting og/eller utbedring i etapper)
- Hovedinngangsdører i oppgangene
- Rør og bad

Rapporten gir styret et godt grunnlag for å planlegge investeringene i tid, slik at felleskostnadene kan justeres forutsigbart fremfor i sprang. Rapporten vil også være utgangspunkt for å planlegge hvordan større prosjekter skal finansieres.

I forbindelse med arbeidet har styret digitalisert eldre tiltak og tatt i bruk Vedlikeholds- og bærekraftsmodulen på Styrerommet, slik at påfølgende styrer har ett sted å finne informasjon om utførte og planlagte tiltak.

2.4.4 Røyk- og fyringsproblematikk

Noen oppganger har over tid meldt om røyklukt og tilbakeslag fra ildsteder. Styret har gjennomført et omfattende kartleggingsarbeid med befaringer, røykpatrontester for å verifisere undertrykk, og dialog med feier og blikkenslager. Det er installert et rytterhus over ventilasjonssjakta i oppgang I som ett tiltak. Saken er fortsatt under arbeid, og årsaken til tilbakeslagene er sammensatt. Deler av problematikken kan stamme fra at beboere ikke ventilerer godt nok gjennom vinteren. Dette skaper undertrykk i leilighetene, og gjør fyringen vanskeligere for alle enhetene som deler pipe.

2.4.5 Vinduer med trekk

Det er kartlagt behov for utbedring av tetningslister i flere leiligheter etter vedtak fra forrige generalforsamling. Styret har hatt dialog med leverandør som kan levere tilpassede lister til de eldre vinduene, og arbeidet videreføres fremover. Tilstandsrapporten gir oss et bedre samlet beslutningsgrunnlag for større vindusarbeider. Styret minner samtidig om at innvendig vedlikehold av vinduer er andelseiers eget ansvar. Vi vil også presisere at blokka vår skal ha en viss grad av naturlig trekk. Helt tette vindu ødelegger inn klima og konstruksjonen i bygningsmassen.

2.4.6 Brannvarslingssystem

Det har vært mye feilmeldinger fra brannvarslingstavlene våre. Kontroll av systemet i januar viser at det ikke er noe galt med varslingsmekanismen, men alderen på systemet kombinert med antall feilmeldinger vi opplever, er krevende for beboere i oppgangene som opplever det, og det innebærer uforholdsmessig mye arbeid for styret. Det er bestemt å bytte ut varslingsanlegget med et nytt anlegg. Det er bare tavlene i oppgangene som vil byttes, og vil ikke innebære noe arbeid inne i beboernes leiligheter. Arbeidet vil utføres i løpet av sommeren/høsten 2026.

2.4.7 Avtrekksvifter og ventilasjon

Hovedavtrekksviften i oppgang P fikk sommeren 2025 en regulatorfeil og krevde reparasjon. Gamlebyen Blikk gjennomførte service, og styret har inngått en årlig serviceavtale for å forebygge tilsvarende problemer på de øvrige viftene. Det er besluttet at viftene skal stå på gjennom vinteren, da å skru dem av gir mer slitasje og dårligere inn klima enn det gir besparelser.

2.4.8 Annet vedlikehold og drift

Drenering ved oppgang P er utbedret og ferdigstilt av Steinbakken AS.

2.5 Leverandører og avtaler

Styret har i løpet av perioden:

- Reforhandlet forsikringspremien
- Inngått serviceavtaler med Gamlebyen Blikk (avtrekksvifter) og Tørtbygg (avfuktersystem)

2.6 Økonomistyring og felleskostnader

Styret har vedtatt å innføre en rutine for årlig justering av felleskostnader basert på utviklingen i konsumprisindeksen (KPI). Hensikten er ikke å øke realnivået på felleskostnadene, men å sikre at de holder tritt med generell prisutvikling — slik at borettslagets økonomi forblir bærekraftig over tid. For 2026 er felleskostnadene satt opp med 4 %.

2.7 Styrearbeid på tvers

HMS. Det er gjennomført HMS-runder i blokka i perioden. Det ble ikke avdekket avvik utover noen privateide gjenstander hensatt i fellesarealer. Styret minner om at gjenstander ikke skal lagres i oppganger, ganger eller andre fellesområder. Dette er både et brann- og evakuerings spørsmål og et HMS-krav, og oppgangene skal til enhver tid være fri for løsøre slik at rømningsveiene fungerer som forutsatt.

Revisor. Da PwC skilte ut revisor-delen av selskapet, gjennomførte borettslaget en ekstraordinær digital generalforsamling for å velge ny revisor (PwC Assurance AS), tilrettelagt av OBOS.

Rutiner for større oppussinger. Styret har vedtatt at vi skal stille dokumentasjonskrav for større-oppussingsarbeider, slik at naboer kan varsles i god tid og uenigheter unngås. Disse er enda ikke ferdig utarbeidet, men vil publiseres på Vibbo når de er klare. Styret vil fremme forslag til reviderte vedtekter og husordensregler ved neste årsmøte som speiler disse reglene.

2.8 Andre saker

Forsvunne sykler etter høstdugnaden. Tre sykler ble meldt savnet etter dugnaden 14. oktober. Styret har fulgt opp med berørte beboere og avklart forsikrings spørsmål. Vi minner samtidig om at sykler bør være privat forsikret, og borettslaget ikke dekker egenandel ved mistet sykkel.

Elsparkesykler i bakgården. Styret har hatt dialog med tilbyderne av elsparkesykler (Voi, Bolt m.fl.) for å begrense parkering inne i bakgården. Voi har stilt seg positive til en geografisk sperre, og arbeidet pågår. Det må understrekes at tilbyderne historisk sett har fraskrevet seg ansvaret for å begrense eget tilbud, og at en reel endring mest sannsynlig vil komme gjennom endrede rammevilkår fra Oslo kommune. Styret har derfor spilt inn forslag i et av byrådspartiernes byrådsgruppe om at rammevilkårene til sparesykkeltilbyderne endres så borettslagene får økt handlingsrom til å bestemme over bruk av eget areal.

Korrigerings av leie på utleielokalet. Det er avdekket at borettslaget har mottatt for lite leie siden sommeren 2025. Totalt er det snakk om 41.150 kr. Grunnen til at dette ikke er avdekket tidligere er at OBOS, som-forretningsfører, mottar innbetaling av leie. Tross at vi hadde meldt endret leie ble ikke dette reflektert i fakturaene før det hadde gått en periode. Saken følges opp med leietaker, blant annet med dialog om hvordan tapt leie skal tilbakebetales.

2.9 Beboeraktiviteter og bomiljø

Det er arrangert to dugnader i perioden — en høstdugnad 14. oktober 2025 og en vårdugnad 7. april 2026. Vi har innført fellesmiddag i forkant av dugnaden, og dette har vært en stor suksess. Middagen bidrar til at flere møtes, blir kjent og blir værende lenger. Vi vil videreføre denne tradisjonen.

I tillegg har det vært arrangert:

- Halloween-aktiviteter for barna (workshop 26. oktober, knask-eller-knep 31. oktober)
- Julegrantenning 30. november 2025
- Diverse åpne kvelder og treff i det nye felleslokalet
- Marked i bakgården 18. april

Festkomiteen har vært primus motor og pådriver for alle arrangementene, og styret takker for innsatsen!

3. Økonomisk oversikt

3.1 Hovedlinjer

Etter et stort og uforutsigbart vedlikeholdsprosjekt i 2024 er økonomien tilbake i balanse. Årsresultatet endte på +999 780 kr, mot -543 711 kr i 2024 og +262 716 kr i 2023. Disponible midler er tilbake i pluss med +199 277 kr ved årsskiftet, etter å ha vært negative ved inngangen til året.

To forhold forklarer det meste: i 2024 installerte borettslaget vifter i flere oppganger som har slitt med mye fukt i kjellerne sine, og refinansieringen av lånene våre ga lavere rentekostnader. Felleskostnadene ble KPI-justert og traff budsjettet nesten på kronen.

Vedlikeholdsnivået i 2025 (418 370 kr) ligger nær 2023-nivået (506 199 kr).

3.2 Refinansiering av lån

Begge våre gamle lån ble samlet i ett nytt på 22,1 mill kr i OBOS-banken. Renten gikk fra 5,74 % til 5,19 %, løpetid 25 år. Restgjeld per 31.12.2025: 21 791 798 kr. Finanskostnadene falt med ca. 87 000 kr i 2025; vi kommer til å se full effekt av refinansieringen fra 2026.

3.3 Balansen og negativ egenkapital

Balansen viser egenkapital på –19,1 mill kr. Det skyldes at bygningene står bokført til opprinnelige priser, fra 1931. Markedsverdien er vesentlig høyere, og den faktiske egenkapitalen er positiv. Forholdet er omtalt i note 16. Årets overskudd reduserte udekket tap tilsvarende.

3.4 Forsikring og uforutsette saker

Premien endte på 475 822 kr, en moderat økning fra 467 767 kr. Egenandelen er 12 000 kr per sak, og det har vært flere saker i år. Vi minner om at borettslagets forsikring ikke dekker innbo hos beboere.

3.5 Revisjon

Tell Norge AS har avgitt en ren revisjonsberetning, datert 24. april 2026.

3.6 Budsjett 2026

Budsjettet resultat: 978 713 kr. Felleskostnadene er økt med 4 %, i tråd med KPI-rutinen og lavere enn de to foregående årene. Budsjettene har truffet godt to år på rad.

Den lengre horisonten er tilstandsrapporten fra OBOS Prosjekt. Den vil danne grunnlaget for hvordan større vedlikehold som fasade, tak, vinduer, rør skal finansieres, om det skjer gjennom oppspart kapital, låneopptak eller en kombinasjon. Styret legger vekt på at felleskostnadene skal justeres forutsigbart, ikke i sprang.

3.7 Styrehonorar

Styret foreslår en samlet honorarramme på 235 000 kroner for styreperioden 2025–2026. Fordelingen reflekterer både rolle og innsats i perioden, og er som følger:

Styreleder, Martin Lucas Sortland Eick, 29,8 %

Styremedlem, Marianne Ekerold Netland, 12,8 %

Styremedlem, Sandra Elén Bjørnø, 12,8 %

Styremedlem, Birk Sneltvedt, 12,8 %

Styremedlem, Ida Henriette Skuterud Gulbrandsen, 12,8 %

Varamedlem, Emil Holm Ulvestad, 12,8 %

Varamedlem, Hans-Robert Dalen, 4,2 %

Varamedlem, Margrethe Rudjord, 2,0 %

Fordelingen tar utgangspunkt i en grunnsats per rolle, og er deretter justert basert på faktisk innsats og oppgavemengde gjennom året, slik dette er dokumentert i styreprotokollene. Protokollene kan fås på

førespørsel. Emil Holm Ulvestad har som varamedlem deltatt aktivt på linje med styremedlemmene, og er honorert tilsvarende.

4. Fremtidige planer

Styret prioriterer følgende saker i kommende periode:

Reguleringssaken om lekeplassen. Planen ventes lagt ut til offentlig ettersyn omkring månedsskiftet mai/juni 2026. Styret vil avgi en grundig høringsuttalelse på vegne av borettslaget, og oppfordrer berørte andelseiere til å vurdere å sende inn egne uttalelser.

Vedlikeholdsplan etter tilstandsrapporten. Rekkefølge og finansieringsform for de største postene: fasade, tak, vinduer, inngangsdører, rør og bad, konkretiseres i den neste styreperioden.

Nye brannvarslingstavler installeres sommer/høst 2026. Beboerne får informasjon i forkant. Dette vil ikke innebære noe arbeid i egne leiligheter.

Vinduer. Arbeidet med tetningslister og kartlegging av leiligheter videreføres. Tilstandsrapporten gir samlet beslutningsgrunnlag for når større vindusarbeider bør utføres.

Røyk- og fyringsproblematikk. Arbeidet videreføres med ytterligere tiltak basert på erfaringene med rytterhuset, i tett dialog med berørte beboere.

Felleslokalet. Forutsatt at årsmøtet 2026 vedtar å videreføre piloten, vil styret etablere internett i lokalet, anskaffe flere passende møbler og legge til rette for mer variert bruk.

Sykkelreparasjonsstasjon. Plassering og modell er besluttet (Bikefix Deluxe ved oppgang C). Styret vurderer om sykkelvask skal inngå før endelig søknad om OBOS-midler sendes.

Bakgården. Utbedring av gress og beplantning i bed som hagegruppa ikke ivaretar videreføres. Dialog med gartnere rundt vedlikehold opprettholdes.

Vibbo som kunnskapsbase. Temasidene bygges videre ut slik at beboerne lettere finner informasjon før de kontakter styret.

Revidering av vedtekter og husordensregler. Styret vil gjennomføre en revidering av husordensregler og vedtekter.

Styret takker alle beboere for engasjement og bidrag gjennom året, og ser frem til en god dialog på årsmøtet 26. mai 2026.

ETTERSTAD I BORETTSLAG
ORG.NR. 950442999, KLIENTNR. 1

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-374 228	800 645
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		999 780	-543 711
Tilbakeføring av avskrivning	14	0	0
Økning annen langsiktig gjeld	17	22 101 911	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-22 522 857	-625 159
Innsk. øremerk. bankkto		-5 330	-6 003
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		573 505	-1 174 873
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		199 277	-374 228
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		648 113	29 798
Kortsiktig gjeld		-448 836	-404 026
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		199 277	-374 228

ETTERSTAD I BORETTSLAG
ORG.NR. 950442999, KLIENTNR. 1

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 186 470	4 733 186	5 192 999	5 401 536
Andre inntekter	3	2 400	8 100	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 188 870	4 741 286	5 192 999	5 401 536
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-39 000	-39 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	14	-1	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 125	-10 125	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-133 120	-128 000	-135 000	-141 075
Konsulenthonorar		-22 680	-217 513	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-418 370	-1 185 750	-525 000	-537 100
Forsikringer		-475 822	-467 767	-459 976	-515 173
Kommunale avgifter	8	-1 016 524	-937 381	-1 019 000	-1 073 595
Energi/fyring	9	-6 431	-5 060	-3 000	-3 000
TV-anlegg/bredbånd		-248 841	-282 425	-300 000	-309 000
Andre driftskostnader	10	-465 532	-579 130	-424 000	-426 640
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 026 647	-4 041 352	-3 162 976	-3 302 823
DRIFTSRESULTAT		2 162 223	699 934	2 030 023	2 098 713
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	55 532	61 676	0	0
Finanskostnader	12	-1 217 975	-1 305 321	-1 270 000	-1 120 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 162 443	-1 243 645	-1 270 000	-1 120 000
ÅRSRESULTAT		999 780	-543 711	760 023	978 713
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-543 711		
Reduksjon udekket tap:		999 780	0		

ETTERSTAD I BORETTSLAG
ORG.NR. 950442999, KLIENTNR. 1

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 093 597	2 093 597
Tomt		559 173	559 173
Andre varige driftsmidler	14	0	4
Aksjer og andeler	15	4 120	4 120
Øremerkede bankinnskudd		224 233	186 459
SUM ANLEGGSMIDLER		2 881 126	2 843 353
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		134 482	5 715
Driftskonto OBOS-banken		513 082	13 554
Sparekonto OBOS-banken		549	10 529
SUM OMLØPSMIDLER		648 113	29 798
SUM EIENDELER		3 529 239	2 873 151
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 102 * 100		10 200	10 200
Udekket tap	16	-19 115 385	-20 115 165
SUM EGENKAPITAL		-19 105 185	-20 104 965
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	21 791 798	22 212 744
Borettsinnskudd	18	177 800	177 800
Annen langsiktig gjeld	19	215 990	183 546
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 185 588	22 574 090
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		199 090	104 722
Påløpte renter		6 197	7 027
Energiavregning	20	243 549	285 699
Annen kortsiktig gjeld		0	6 578
SUM KORTSIKTIG GJELD		448 836	404 026
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 529 239	2 873 151
Pantstillelse	21	33 942 800	33 942 800

Garantiansvar

0

0

Oslo, 23.04.2026

Styret i Etterstad I Borettslag

Martin Lucas Sortland Eick

Marianne Ekerold Netland

Sandra Elen Bjørnø

Birk Sneltvedt

Ida Henriette Skuterud Gulbrandsen

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 078 400
Forretningslokale	108 070
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 186 470

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Nøkler	1 200
Utleie	1 200
SUM ANDRE INNTEKTER	2 400

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-200 000
SUM STYREHONORAR	-200 000

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-11 125
SUM REVISJONSHONORAR	-11 125

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-102 317
Drift/vedlikehold VVS	-122 851
Drift/vedlikehold elektro	-6 631
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-127 712
Drift/vedlikehold heisanlegg	-5 715
Drift/vedlikehold brannsikring	-44 438
Kostnader dugnader	-8 707
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-418 370

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

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-3 940
Vann- og avløpsgebyr	-665 259
Feie- og tilsynsgebyr	-25 272
Renovasjonsgebyr	-322 053
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 016 524

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Gass	-479
Elektrisk energi	-5 568
Andre fyringskostnader	-384
SUM ENERGI / FYRING	-6 431

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 505
Container	-25 385
Diverse utstyr	-51 723
Vaktmestertjenester	-105 542
Renhold ved firmaer	-147 498
Snørydding	-48 390
Andre driftskostnader	-26 899
Kontor- og datarekvisita	-6 698
Andre kontorkostnader	-720
Vedlikehold biler/maskiner	-11 970
Kontingenter	-27 810
Bank- og kortgebyr	-2 935
Øreavrunding	-2
Velferdskostnader	-6 457
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-465 532

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	48 759
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 423
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 350
SUM FINANSINNTEKTER	55 532

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-1 217 975
SUM FINANSKOSTNADER	-1 217 975

NOTE 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	2 093 597
SUM BYGNINGER	2 093 597

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

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**NOTE 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper 2		
Tilgang 2021	65 767	
Avskrevet tidligere	-65 767	
		0
Hagemøbler		
Tilgang 2021	36 873	
Avskrevet tidligere	-36 873	
		0
Hagemøbler 2		
Tilgang 2020	45 000	
Avskrevet tidligere	-45 000	
		0
Tilgang 2020	40 000	
Avskrevet tidligere	-40 000	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		0
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		0

NOTE 15**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Etterstad Kabel-TV AS. Denne investeringen er regnskapsført etter at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 103 Pålydende: 40 Balanseført verdi: 4 120

Aksjeselskapets navn: Etterstad Kabel-TV AS

Den samlede aksjekapital i Etterstad Kabel-TV AS er på kr. 636 400

NOTE 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 28.04.25 var 5,74 %. Løpetiden er 23 år-Innfridd

Opprinnelig 2018	-16 361 336
------------------	-------------

Nedbetalt tidligere	3 581 841
---------------------	-----------

Nedbetalt i år	12 779 495
----------------	------------

0

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 28.04.25 var 5,74 %. Løpetiden er 30 år- Innfridd

Opprinnelig 2020	-10 500 000
------------------	-------------

Nedbetalt tidligere	1 066 751
---------------------	-----------

Nedbetalt i år	9 433 249
----------------	-----------

0

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2025	-22 101 911
------------------	-------------

Nedbetalt tidligere	0
---------------------	---

Nedbetalt i år	310 113
----------------	---------

-21 791 798

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-21 791 798
------------------------------------	--------------------

NOTE 18**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-177 800
-----------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD	-177 800
----------------------------	-----------------

NOTE 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-208 990
-------------------------	----------

Andre innskudd	-7 000
----------------	--------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-215 990
-----------------------------------	-----------------

NOTE 20

ENERGIAVREGNING**INNETKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-513 468
----------------------------------	----------

SUM INNETKTER	-513 468
----------------------	-----------------

Strøm	271 135
-------	---------

SUM KOSTNADER	271 135
----------------------	----------------

Uoppgjorte avregninger	-1 216
------------------------	--------

SUM ENERGIAVREGNING	-243 549
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	177 800
-----------------	---------

Pantelån	21 791 798
----------	------------

TOTALT	21 969 598
---------------	-------------------

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 093 597
-----------	-----------

Tomt	559 173
------	---------

TOTALT	2 652 770
---------------	------------------

Til generalforsamlingen i Borettslaget Etterstad I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Etterstad I som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 24. april 2026

Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 26.05.26

Selskapsnummer: 1 Selskapsnavn: BORETTSLAGET ETTERSTAD I

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

ANMELDELSE
3 bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
Ø/B.D. J. nr. 3804/48.

Ekspedisjons-Dokument

angående innr. styre og arkivrom på loft

på matr.-nr. Etterstad 1

Ferdig attestert

Innlevert 23. juli 1948.

Attestert

23/3-49

Sendes Oslo helseråd og herr brannsjefen.

Oslo, den 24. juli 1948.

AHJ/MH.

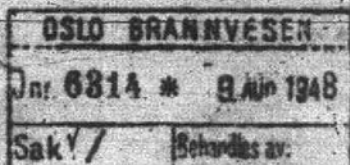
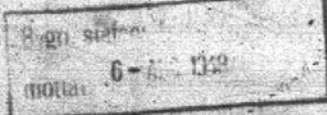
Etterstad I.

Sendes herr bygningssjefen.

Anmeldelsen anbefales innvilget. Det må sørges for effektiv ventilasjon. Rommet tillates ikke brukt som arbeidsrom.

Oslo helseråd, den 31. juli 1948.

Etter fullmakt.



Nabolagsprofil

Etterstadsletta 4C - Nabolaget Etterstad - vurdert av 219 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

 Etterstad skole Linje 37	2 min  0.1 km
 Helsfyr Linje 1, 2, 3, 4	9 min  0.6 km
 Bryn stasjon Linje L1	20 min  1.6 km
 Oslo Hospital Linje 13, 19	23 min  2 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min  4.3 km

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	9 min  0.7 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 334 elever, 14 klasser	14 min  1.2 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	15 min  1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	11 min  0.9 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	16 min  1.2 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	3 min  0.2 km
Valle Hovin videregående skole	18 min 

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

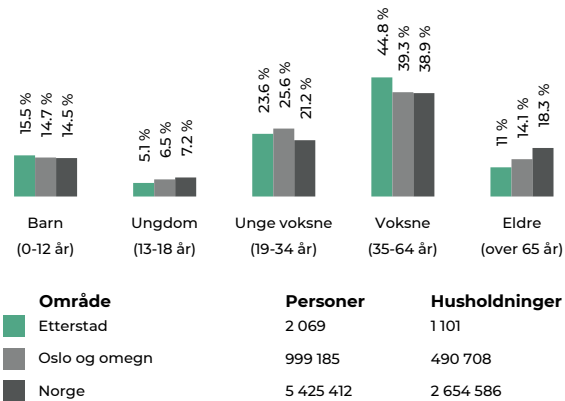
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Etterstad barnehage (1-5 år) 125 barn	8 min  0.6 km
Fridtjovsgate barnehage (0-5 år) 53 barn	8 min  0.6 km
Internasjonal kulturbhg Enebakkv. (0-2 ... 27 barn	8 min  0.6 km

Dagligvare

Coop Prix Etterstad Post i butikk, PostNord	2 min  0.2 km
Rema 1000 Etterstad PostNord	7 min  0.6 km



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

Primære transportmidler

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

Kollektivtilbud

Veldig bra 97/100

Støynivået

Lite støynivå 91/100

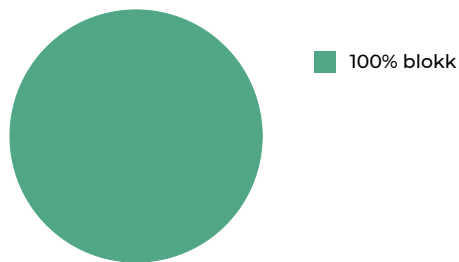
Vedlikehold veier

Godt velholdt 87/100

Sport

⚽ Vålerenga skole	10 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.8 km	
⚽ Nygård terrasse ballpl./skøytebane	10 min	🚶
Ballspill/skøytebane	0.8 km	
🥋 Mudo Gym Etterstad	8 min	🚶
🥋 SATS Kampen	9 min	🚶

Boligmasse



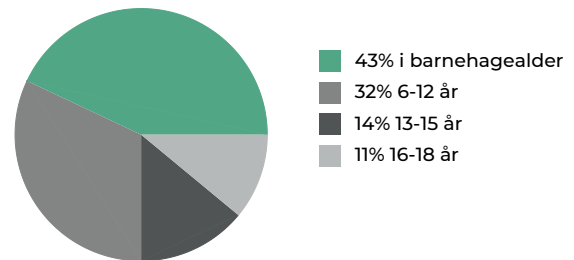
«Byens beste kollektivmuligheter også taxi og flybuss. Etterstadsletta er meget barnevennlig med store grøntarealer og blindgater.»

Sitat fra en lokalkjent

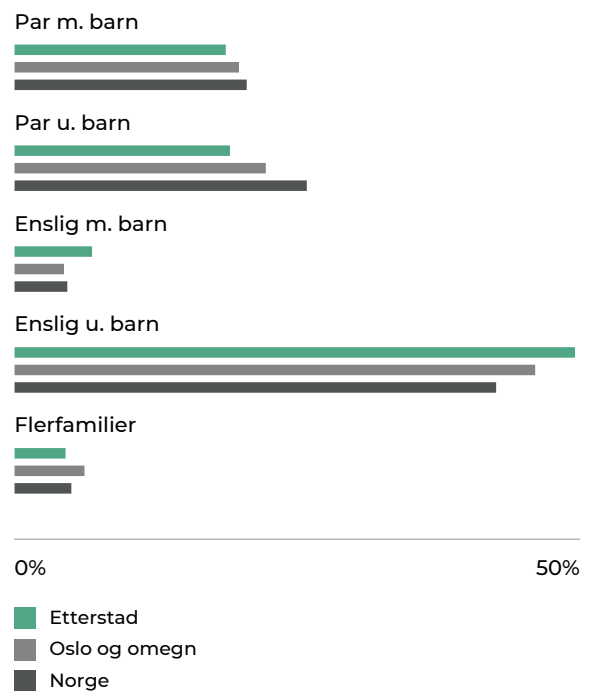
Varer/Tjenester

📍 Fyrstikktorget	13 min	🚶
📍 Vitusapotek Ensjø Torg	11 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

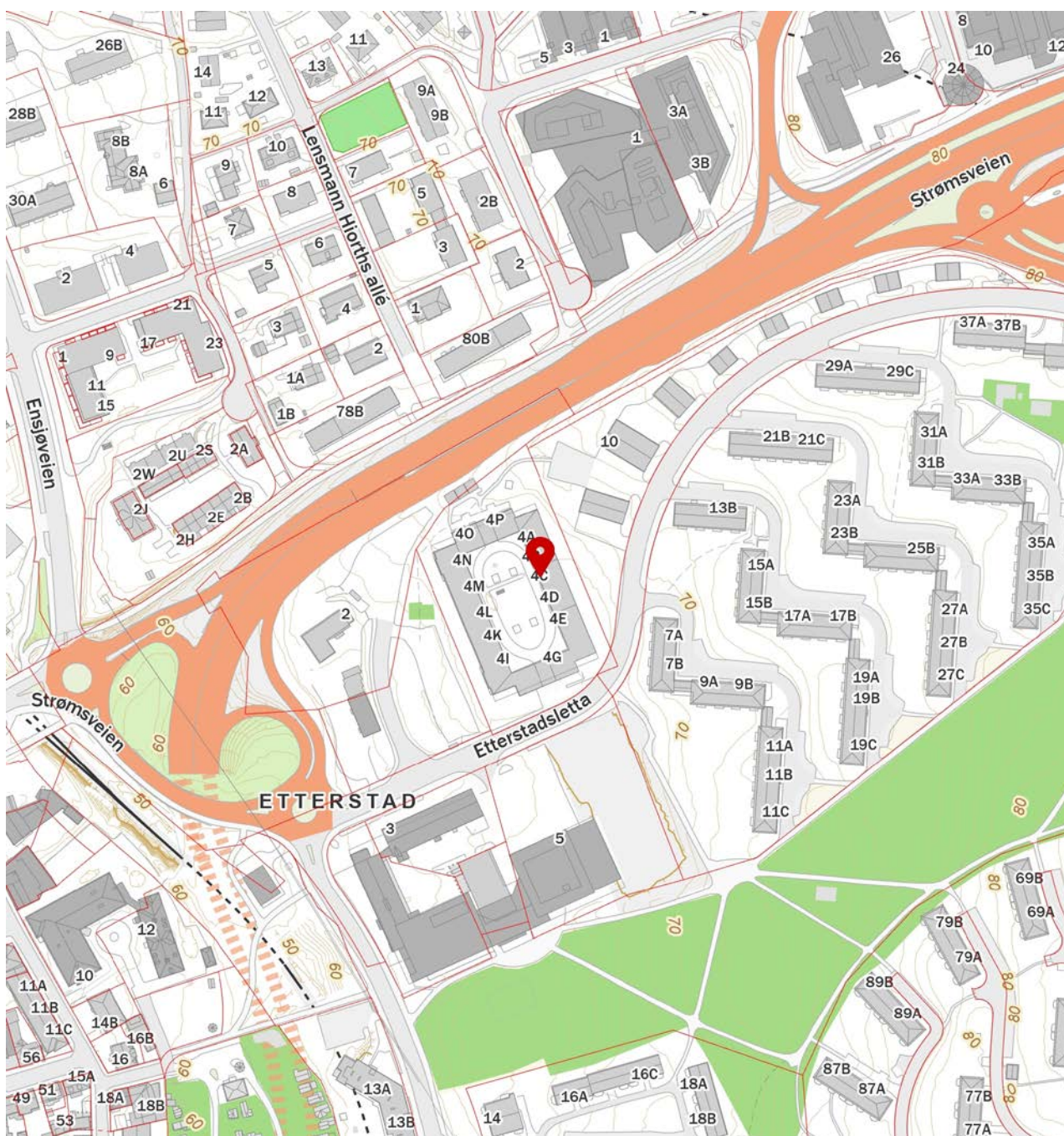
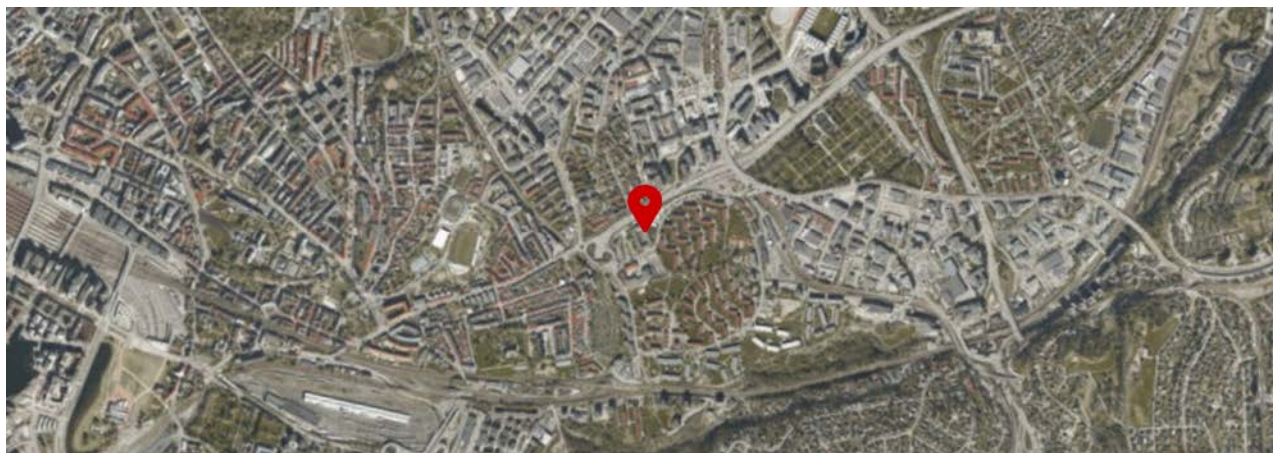


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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



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-antennor 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. AVTREKKSIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

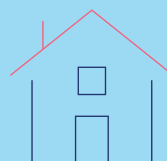
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE 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: 17-0053/26

Adresse: Etterstadsletta 4C, 0660 OSLO, gnr. 237, bnr. 5,
andelsnr. 26 i Borettslaget Etterstad I med
orgnr. 950442999 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Martin Trykstad

Tlf: 479 06 304

Epost: martin.t@notar.no

Salgsoppgavedato: 31.07.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/