notar



ETTERSTAD

Etterstadsletta 41A

Leilighet | BRA-i/BRA Total 66/80 kvm | 2 soverom

Totalpris kr. 5 860 335,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.

Nøkkelinformasjon

Adresse	Etterstadsletta 41A, 0660 OSLO
Prisantydning	Kr 5 800 000,-
Fellesgjeld	Kr 50 839,-
Omkostninger	Kr 9 496,-
Totalpris	Kr 5 860 335,-
Fellesutgifter	Kr 3 763,-
BRA-i/BRA Total	66/80 m²
Eierform	Andel
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1951
Soverom	2
Etasje	2

Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Ditt nye nabolag	27
Om eiendommen	35
Vedlegg	59
Budskjema	191

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Din megler



Julie Marie Lunde

Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner

julie@notar.no
406 33 638

Jeg har jobbet som eiendomsmegler siden 2013 og sitter inne med lang erfaring og den kunnskapen som skal til for å gjennomføre et vellykket boligsalg.

Jeg er oppvokst i Oslo og har bodd flere steder i hovedstaden. Jeg har derfor god lokalkunnskap og et stort kontaktnettverk. Jeg hjelper deg med den beste salgsprosessen, og sammen med min stå-på-vilje vil jeg være din foretrukne megler.

Godt gjort er bedre enn godt sagt!

Ta kontakt dersom du ønsker en positiv og engasjert megler som gjør sitt ytterste for at du skal bli 100% fornøyd!

Velkommen til Etterstadsletta 41A

Nå kan du sikre deg en koselig 3-roms leilighet det er lett å bli glad i!

Selgers sitat: "Jeg har virkelig stortrivdes i leiligheten, og det er særlig balkongen jeg kommer til å savne. Her har jeg kunnet nyte lange sommerkvelder med gode solforhold og en herlig følelse av ro. Jeg har satt stor pris på den grønne og frodige utsikten, hvor jeg kan følge med på grøntområdene utenfor og se hvordan trærne skifter farger gjennom årstidene. Beliggenheten er også svært praktisk, med kort vei til T-banen, samtidig som omgivelsene byr på en rolig og naturnær atmosfære".

- Stor, usjenert og solrik vestvendt balkong
- Herlig intern beliggenhet med grønt utsyn på begge sider
- Originale tregulv
- Bad fra 2018
- Internett og kabel-TV inkludert
- God lagringsplass i 3 boder
- Gode parkeringsmuligheter

Etterstadsletta 41A
2. Etasje



TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.
FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

Plantegning



























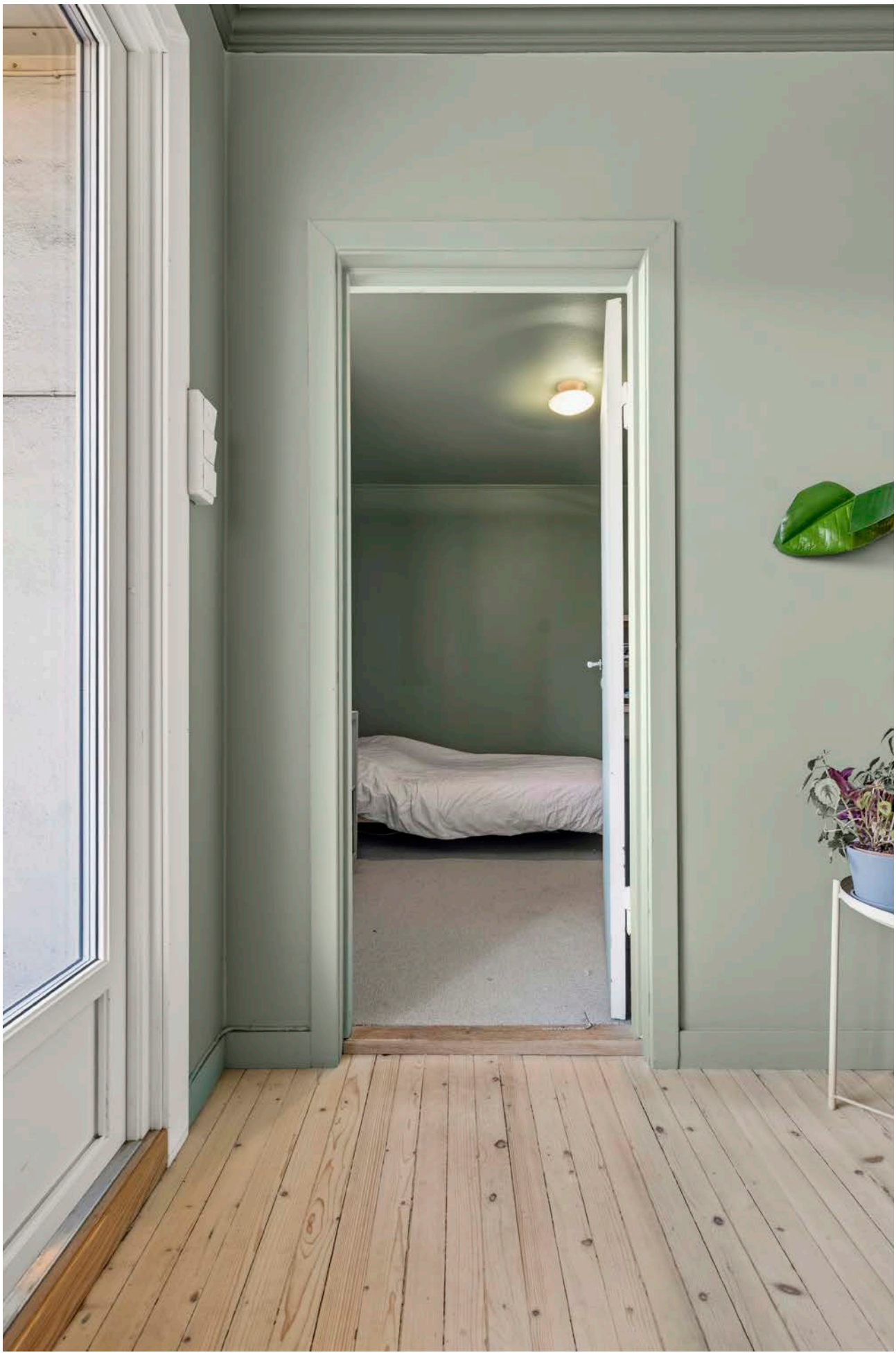












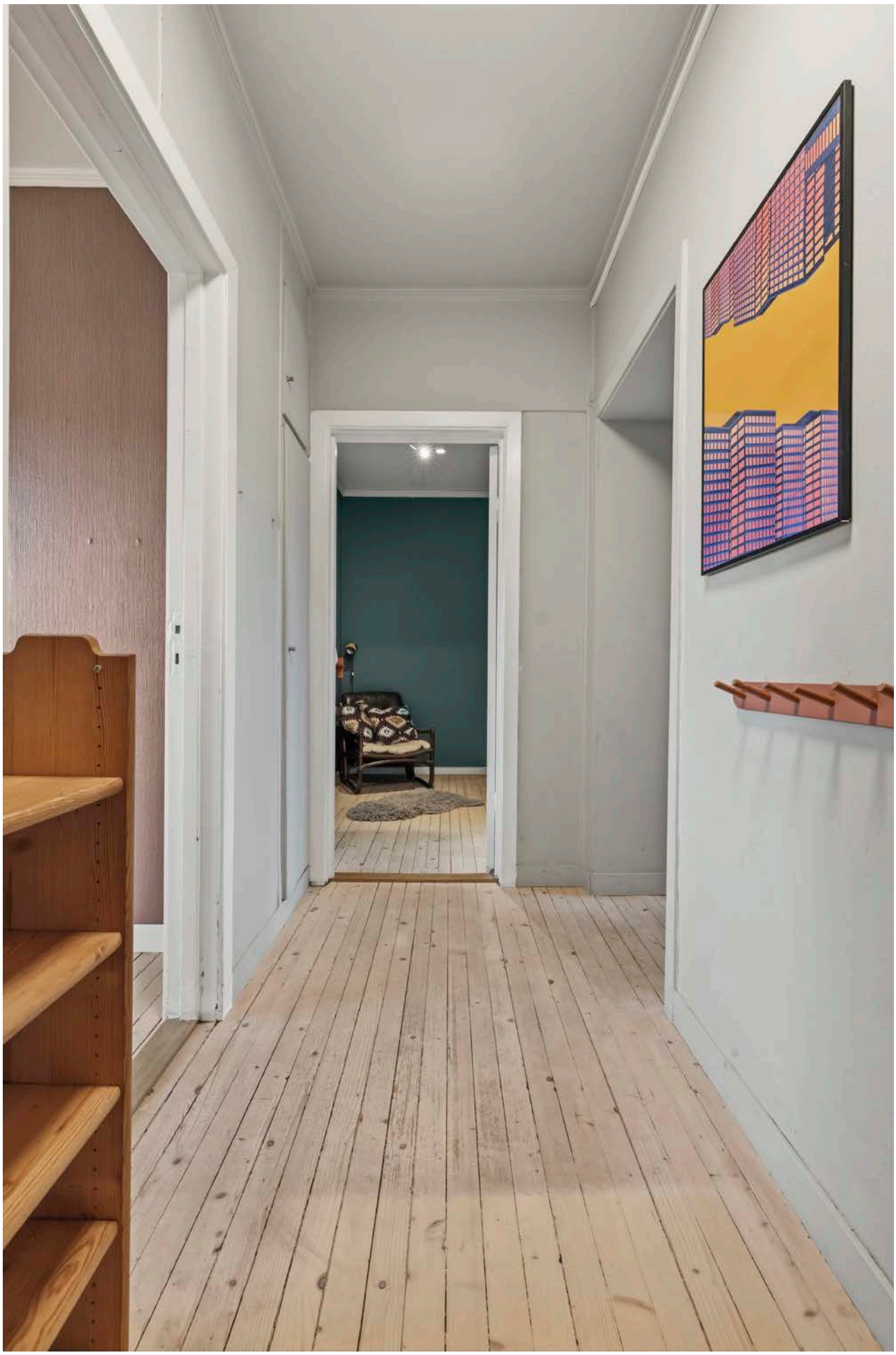



















A







Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

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

Noen kjente restauranter og kafeer som kan nevnes fra nærområdet er Smia, Kampen Bistro, Kampen Kaffe & Bar, Vålerenga Vertshus og Pizzeria la Pietra, der pizzaene stekes i en av de eldste steinovnene i byen. Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000 (ca. 10 min gange), Coop Prix (ca. 7 min gange) og Nærbutikken Etterstadsletta som også er søndagsåpen (ca. 6 min gange) som ligger kort gangavstand fra boligen.

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

Nærområdet byr på flotte tur- og rekreasjonsområder som Vålerengaparken ved Vålerenga Kirke, Botsparken, Svartdalsparken og Kampenparken. Det er også kort vei til hyggelige Alnaelva. Langs elven finner du grøntområder og flotte turveier, men også rester av Oslo østs spennende industrihistorie. Utrolig kul kafe/pub i gammelt bygg ved turområdet langs Alnaelva. Badstu tilhørende Oslo Badstuforening rett utenfor kafeen!

Det er flere treningssentre i nærmiljøet som SATS Kampen, Toppform treningssenter, Mudo Gym Etterstad og Fresh Fitness på Ensjø. Kort vei fra boligen finner du også Jordal Amfi med kunstgressbane, skatepark og ishall.

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

Adkomst

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


Nærbutikken Etterstadsletta
coop prix
7-23 (9-20)
Man.-Fred.
09-21
MA1000
7-23(8-21)

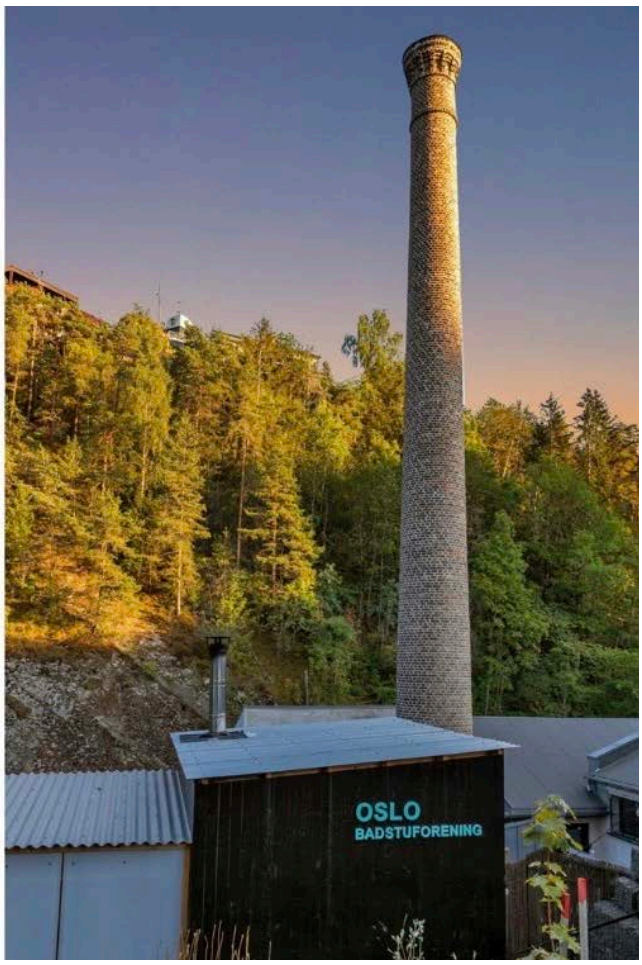

Svartdalspar en
Bryn 1,8 km
TURVEI D10
Bryn
langs Alnaelva
1,5 km
D10










OSLO
BADSTUFORENING







Nabolagsprofil

Etterstadsletta 41A - Nabolaget Etterstad - vurdert av 219 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Helsfyr Linje 37	1 min 0.1 km
Helsfyr Linje 1, 2, 3, 4	3 min 0.2 km
Bryn stasjon Linje L1	14 min 1.3 km
Middelalderparken Linje 13, 19	7 min 4.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.6 km

Skoler

Brynseng skole (1-7 kl.) 334 elever, 14 klasser	9 min 0.8 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	13 min 1.1 km
Bryn skole (1-7 kl.) 333 elever, 15 klasser	18 min 1.5 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	10 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	15 min 1.3 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	5 min 0.4 km
Valle Hovin videregående skole	12 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

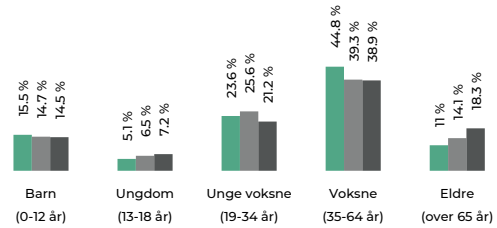
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Etterstad	2 069	1 101
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Etterstad barnehage (1-5 år) 125 barn	2 min 0.2 km
Etterstadjordet barnehage (1-5 år) 130 barn	6 min 0.5 km
Dumpa Kanvas-musikkbarnehage (1-6 år) 68 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Nærbutikken Etterstadsletta Søndagsåpent	6 min 0.5 km
Coop Prix Etterstad Post i butikk, PostNord	6 min 0.6 km

FINN 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

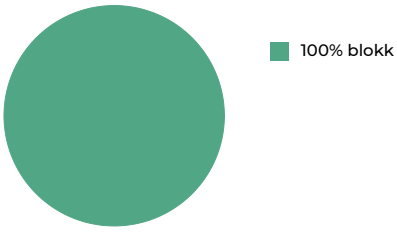
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 87/100

Sport

Brynseng skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 0.8 km
Nygård terrasse ballpl./skøytebane Ballspill/skøytebane	9 min 0.8 km
Toppform Treningssenter	6 min
Mudo Gym Etterstad	10 min

Boligmasse



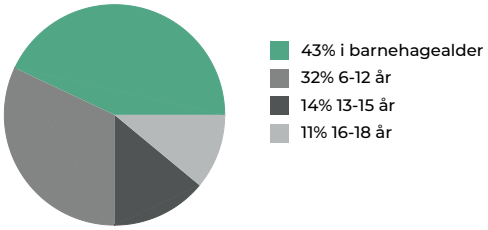
«Byens beste kollektivmuligheter også taxi og flybuss. Etterstadsletta er meget barnevennlig med store grøntarealer og blindgater.»

Sitat fra en lokalkjent

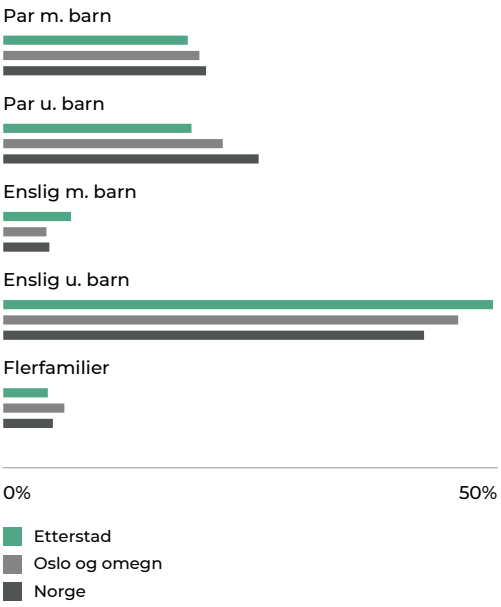
Varer/Tjenester

Fyrstikktorget	8 min
Fyrstikktorget Apotek	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

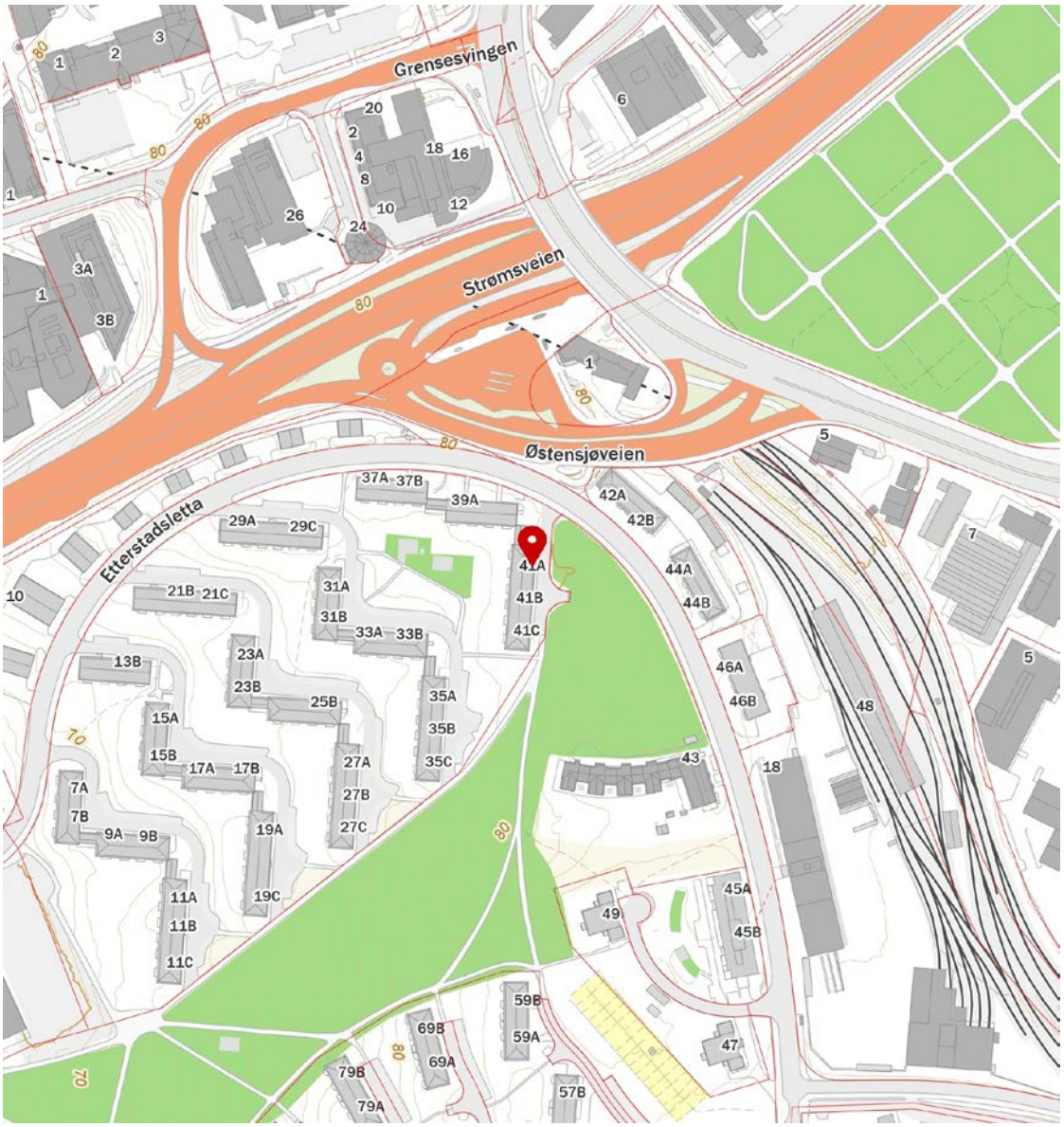


Sivilstand

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

FINN 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





FINN 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

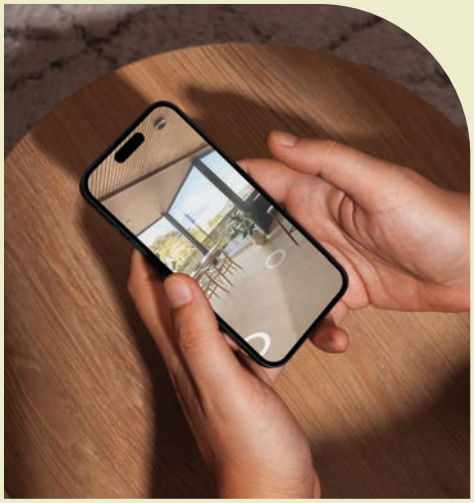
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



Etterstadsletta 41A

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Etterstadsletta 41A, 0660 OSLO

Oppdragsnummer
18-0043/26

Selger
Helene Heger Voldner

Matrikkel
Gårdsnummer 237, bruksnummer 8, , ideell andel 1/1.
, andelsnr. 166 i Borettslaget Etterstad Nord med orgnr.: 950200030 i Oslo kommune.

Eieform
Andel

Boligtype
Leilighet

Energiklasse
D

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

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

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

Strømforbruk
Nåværende eier har hatt et strømforbruk som tilsvarte 4206,45 kWh for 2025. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Tomt
Festet tomt på 44.841 kvm.

Beskrivelse av tomt
Flotte fellesarealer som er opparbeidet med asfalterte gangveier, plen, trær og beplantning, samt sittegrupper, sykkelparkering og lekeplass.
Borettslaget fester tomt av Oslo kommune.

Solforhold
Fra selger: Kjøkkenet får sol fra morgen og frem til ca 11-12. Verandaen har sol fra tidlig ettermiddag (ca 13-14, avhengig av årstid) og nesten helt til solnedgang .

Årlig festeavgift
Kr 294 000,-

Regulering av festeavgift
Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom.

Innløsningsvilkår festekontrakt
Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften fastsettes den på det grunnlag som er nevnt i festekontraktens § 3.

Festekontrakt datert
29.05.1952.

Festetid
Festetiden er 90 år regnet fra 01.04.1949.

Takst
Tilstandsrapport datert 23.10.2026. utført av Tore-Jan Fevang.

Byggeår
1951

Byggemåte
Leiligheten er en andelsleilighet i 2. etasje i en bygning fra 1951, og rapporten opplyser at det kun er gjort vurderinger innvendig samt av vinduer, dører og balkong som disponeres av objektet. Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.

Vinduer: Det er malte vinduer med 3-lags glass datert 2013.

Dører: Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt tofløyet balkongdør i tre med 3-lags glassdatert 2013.

Innvendige dører: Innvendige dører er orginale malte, glatte dører. 1 nyere skyvedør til avdelt soverom. (manglende beslag).

Balkong: Balkong utenfor stue i betong. Størrelse 8 kvm. Elektrisk markise. El.stikk og utelys.

Tekniske installasjoner:
Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap i baderomshimling med stoppekran. Stoppekran også i kjøkkenbenk.
Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av plastrør.
Varmesentral: Innmurt varmtvannsbereder i baderomsvegg. Begrenset inspeksjon- og servicemulighet.

Tidligere opplyst 120 liter fra 2018. (ikke verifisert)
Ventilasjon: Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Elektrisk anlegg: Automatsikringer med skap i felles trappegang. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Oppgradert i henholdsvis 2020 og 2023
Brannteknisk: Felles brannvarslingsanlegg i bygget. Røykvarsler i boligen. 6 kg brannslukker.

Hulltaking: Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Hulltaging ble ikke foretatt da det er vegger av mur/betong. Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

Ytterdører
Det er registrert 2 mindre skader på enden av dørbladet til balkongdøren. Mindre skader på dørbladet bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og redusert funksjon, samt for å unngå økt risiko for fuktskader og varmetap.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Værslitt tredekke. Tredekket bør vedlikeholdes eller eventuelt skiftes ut for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for råte eller skader som kan påvirke balkongens funksjon og sikkerhet.

Overflater - gulv
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Overflater - vegger og himlinger
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Innvendige dører
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

Skadedyr og fuktkrevende insekter
Det ble funnet flere brune pelsbiller i et soveromsvindu og noen i stuevinduet. Det bør iverksettes tiltak for å bekjempe brune pelsbiller, for eksempel grundig rengjøring og eventuelt bruk av skadedyrbekjempelse, for å unngå videre spredning og skade på tekstiler og inventar. Dersom problemet vedvarer, anbefales det å kontakte profesjonell skadedyrbekjemper for videre vurdering og tiltak.

Kjøkken- Overflater og innredning
Bruksmerker er observert på flere kjøkkenfronter, samt at sokkelfrontene ikke er tilpasset. Fuktsvelling er observert i et kjøkkenhjørne, samt et svimerke i benkeplaten. Det bør vurderes å utbedre eller bytte ut kjøkkenfronter og tilpasse sokkelfronter for å opprettholde funksjon og estetikk, samt forhindre ytterligere slitasje. Manglende utbedring kan føre til redusert levetid og økt behov for vedlikehold. Det bør foretas lokal utbedring eller utskiftning av skadet benkeplate og kjøkkeninnredning for å hindre

ytterligere fuktskader og forringelse. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for videre skadeutvikling og redusert levetid på innredningen.

Kjøkken- Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende
avtrekk og luftutskifting oppnås.

Tekniske installasjoner- Innvendige vannledninger
Rørkursene på rør-i-rør-systemet for vannledningene er ikke merket. Hovedstoppekranen mangler også merking. Manglende endemuffer på rør-i-rør-systemet under kjøkkenbenken. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader ved eventuelle lekkasjer, da vann kan trenge ut i konstruksjonen uten korrekt avslutning av rørene. Rørene bør klamres fast. Rørkursene på rør-i-rør-systemet og hovedstoppekranen bør merkes. Manglende merking kan føre til at det blir vanskelig å lokalisere og vedlikeholde riktige deler av anlegget, noe som kan medføre økt risiko for feil håndtering ved lekkasjer eller behov for reparasjon, og dermed økte kostnader og skader. Det bør monteres endemuffer på rør-i-rør-systemet under kjøkkenbenken for å sikre korrekt avslutning av rørene.
Manglende endemuffer øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen ved lekkasjer, da vann kan trenge ut i omkringliggende bygningsdeler.

Ventilasjon
Veggventilene er malt igjen og bør åpnes for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Veggventilene bør åpnes for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt luftfuktighet og risiko for fuktskader eller muggdannelse i boligen.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Varmtvannsbereder/tank
Innmurt varmtvannsbereder i baderomsvegg. Tidligere opplyst 120 liter fra 2018. (ikke verifisert)
Begrenset inspeksjon-og servicemulighet.

Helse, miljø og sikkerhet
Det er ikke foretatt radonmålinger i denne leiligheten, men i nabooppgang med meget lave verdier. Bygget er ikke utført med radonsperre. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Ifølge styreleder på mail den 12.04.2023, er det ikke radonsperre i bygget. Det er utført en stikkprøvekontroll. Borettslaget ligger ikke i en utsatt sone derfor er det tatt målinger i en leilighet per bygning. Ingen hadde verdier som krevde tiltak, så de fant det ikke nødvendig med videre målinger.

Elektrisk anlegg:

Automatsikringer med skap i felles trappegang.
Elskap, plassert i felles trappegang.
Kursoversikt
Avvik: Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Oppgradert i henholdsvis 2020 og 2023.

Fra samsvarserklæring 14.12.2023:

- Opplegg av 2 stk dobbel stikkontakter påvegg u/j under seng på sov rett framfor inngangsdør.
- Montert opp 2 stk egeninnkjøpt vegglamper på sov.
- Ryddet samt flyttet på queen size seng på ett 2m x 3m rom.
- Opplegg av 1 stk dobbel stikkontakt påvegg m/j under overskap v/ventilator.
- Skiftet ut gammel kabel til taklampe på kjøkken.
- Feilsøket på oppvaskmaskin/dratt fram.

Fra samsvarserklæring 05.11.2020
El.arbeider i sikringsskap. Se feltet "Utstyr i sikringsskap" på sluttkontroll for ytterligere spesifisering. Vi gjør spesielt oppmerksom på at i noen sikringsskap har vi kun montert f.eks. avdekning.

Fra samsvarserklæring 04.06.2018
Frakople/demontere v/oppstart
Opplegg og kopling av overlys
Levert og montert varmekabel m/termostat
Levert og montert 5 stk downlights m/dimmer
Flytting stikkontakt VVB
Flytting stikkontakt vaskemaskin
Stikk o/overskap til lydanlegg

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Bademiljø Experten AS
Beskrivelse: Full renovering i 2018. Det foreligger 10 års garanti som utgår 14.06-2028.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja
Beskrivelse: Det foreligger dokumentasjon på arbeidet. Dette er vedlagt i salgsoppgaven.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Har observert spor etter brun pelsbiller, men ikke fått angrep på klær eller tekstiler.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Elektro-Sivert Installasjon AS
Beskrivelse: Fornyelse av sikringsskap i 2020 i regi av borettslaget, samt mindre oppgraderinger i eget sikringsskap også i 2020. Diverse arbeid utført av elektriker i 2023.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Ja

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

Modernisering og påkostninger

Oppussinger og modernisering av selger:
2023: Gulvsliping, (43 kvm) ferdig gulv med Rubio 2C hardvoksolje superwhite. Fjerning av belegg/ grovsliping, små reparasjoner, fuging, listing mm.
2023: Diverse elektrisk arbeid utført av Elektro-Sivert Installasjon AS.
- Opplegg av 2 stk dobbel stikkontakter på vegg u/j under seng på sov rett framfor inngangsdør.
- Montert opp 2 stk egeninnkjøpt vegglamper på sov.
- Ryddet samt flyttet på queen size seng på ett 2m x 3m rom.
- Opplegg av 1 stk dobbel stikkontakt påvegg m/j under overskap v/ventilator.
- Skiftet ut gammel kabel til taklampe på kjøkken.
- Feilsøket på oppvaskmaskin/dratt fram.

2020: Diverse elektrisk arbeid utført av Elektro-Sivert Installasjon AS.
- El.arbeider i sikirngsskap. Se feltet "Utstyr i sikringsskap" på sluttkontroll for ytterligere spesifisering.
2018: Nytt bad. Badet ble utført av Bademiljø Experten AS, og har 10 års garanti mot lekkasjer.

Større vedlikehold og rehabilitering i borettslaget:
2026 Asfaltering av stikkveier.
2026 Utskiftning av samtlige inngangsdører.
2023 Nye inngangsdører i Etterstadsletta 7-11 og 19.
2022 Asfaltering.
2021-2022 Felleskostnadene ble satt opp med 5% fra 1. september 2021. Første økning siden 2013.
2021 Moe Ventilasjon AS renset alle ventilasjonskanaler for utlufting til tak i 2021.
2021-2022 Maling av alle oppganger.
2020 Fornyelse av sikringsskap. Installasjon av OBOS Nøkkel i alle oppganger.
2018 - 2019 Nye vinduer i fellesarealer.
2017 Nytt låsesystem.
2016 Lamper i oppgang Nye lamper i oppgang med ledlys.
2009 Nye dører kjeller og loft.
2008 Nye dører i tavlerom.
2007 Nye postkasser.
2004 - 2005 Balkonger. Nye større balkonger med markiser og utelys.
2003 Malt vinduer og utspring.
2001 - 2003 Calling, bad og rørgjennomføringer. Utskiftet callinganlegget, Skiftet alle rørgjennomføringer. Rehabilitert badene.
1994 - 2000 Tak. Alle tak rehabilitert.
1991 El-anlegg Skiftet det elektriske anlegget.

1987 Fasader / dører Rehabilitering av fasadene/inngangsdørene.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen/området er regulert til bolig med tilhørende anlegg med reguleringsbestemmelser S-1852.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Pågående byggesaker:
Etterstadsletta 42 - 44 - Utskifting av støyskjerm. Saksnummer: 202507467. Siste dok. 07.08.2026.
Etterstadsletta 25 A - bruksendring av loft til bolig, innvendige endringer og fasadeendringer. Saksnummer: 202512726. Siste dok. 04.12.2025.
Etterstadsletta 27 C - rehabilitering av bad - H0102. Saksnummer: 202610781. Siste dok. 08.10.2026.
Etterstadsletta 3 - søknad om forlengelse av tidsbegrenset dispensasjon - Bruksendring fra forretning/kontor til minilager. Saksnummer: 202521126. Siste dok. 18.05.2026.
Etterstadsletta 43 - forhåndskonferanse - Innvendig ombygging og omorganisering - Etterstad barnehage. Saksnummer: 202609795. Siste dok. 25.09.2026.
Etterstadsletta 49 - etablering av nye dørutsparinger og mure igjen eksisterende murutsparing - H0301. Saksnummer: 202514571. Siste dok. 08.10.2026.

Pågående plansak:
Etterstadsletta 3, 5 og del av 11 - Detaljregulering - Etterstad videregående skole. Oslobygg KF foreslår å omregulere Etterstadsletta 3, 5 og del av 11, for å utvide kapasiteten ved Etterstad videregående skole med ca. 360 elevplasser (slik at det blir ca. 1150 elevplasser totalt), og sikre gode tilhørende uteoppholdsarealer. Det foreslås et nybygg i inntil 4 etasjer (inkludert underetasje) mot Etterstadsletta og Biskop Jens Nilssøns gate i nordvest, og et nybygg på inntil 3 etasjer mot Etterstad Nord borettslag i øst. I tillegg kommer takoppbygg på en mindre del av takflaten. Eksisterende bebyggelse mot Etterstadparken forutsettes videreført. Se saksnummer: 201905606. Status: Saken er avsluttet. Denne saken fortsetter i sak 2025/06798. Status: Under behandling.

Etterstadsletta 2 - utarbeidelse av planforslag. Området er tenkt bebygd bydrift i form av en reguleringsplass for
busser mot Etterstadsletta og påkjøringsrampen til Strømsveien. Innkjøring til reguleringsplassen er tenkt fra Etterstadsletta, og utkjøring blir løst mot Strømsveien i nord med en ny påkjøringsrampe til motorveien. Se saksnummer: 202111590. Status: Saken er avsluttet. Denne saken fortsetter i sak 2025/06745. Status: Under behandling.

Etterstadsletta 48 med flere - planforslag til politisk behandling. Forslagsstiller fremmer planalternativ 1A, 1B og 2 til offentlig ettersyn, og anbefaler planalternativ 1B. Alle planalternativene åpner for en innendørs driftsbase og verksteder på 13 000 m2. Planalternativ 1B åpner for boligbebyggelse på 28 500 m2 med 270 boenheter, plassert på taket til og langs med driftsbasen. Den samlede tillatte høyden på driftsbasen og boligene foreslås mellom 27 og 40 meter, noe som tilsvarer bebyggelse mellom 9 og 13 etasjer. Det sikres i tillegg ytterligere variasjon i høyder, slik at bebyggelsen enkelte steder må være lavere. Videre åpnes det for næringsbebyggelse i nord, i planalternativ 1B foreslås den med et omfang på 28 750 m2 fordelt på tre bygninger. De tillatte høydene i planalternativ 1B foreslås på 70, 42 og 50 meter, noe som tilsvarer 23, 14 og 16 etasjer. Planforslaget legger til rette for torg rundt næringsbebyggelsen i nord og langs Etterstadkroken i sør, samt veier, gang- og sykkelforbindelser og gatetun gjennom og langs med planområdet. En bro som forbinder Etterstad med Bryn foreslås regulert, men i de foreslåtte bestemmelsene sikres det ikke at broen blir opparbeidet samtidig med utvikling av planområdet. Den eksisterende teglbygningen mot Etterstadsletta foreslås bevart og det

åpnes for at den kan brukes til både næringsformål og offentlige funksjoner. Se saksnummer202005767. Status: Saken er avsluttet. Denne saken fortsetter i sak 2025/06919. Status: Under behandling.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
TV og bredbånd i borettslaget leveres av Telia.

Andelshavere betaler for en grunnleggende TV og internett-pakke gjennom husleia. Man kan man velge mellom disse to grunnpakkene:

Alternativ A: TV-pakke og bredbånd 30/30 (ned- og opplasting),
Alternativ B: Bare bredbånd 1000/500

Pakkene kan eventuelt oppgraderes hos Telia, som da fakturerer ekstra beløp direkte til hver andelshaver.

Parkeringsforhold
Parkering er tillatt med parkeringstillatelse etter førstemann til mølla-prinsippet. Dette gjelder for inntil 2 biler for beboer.

Dersom man har el-bil, får man en ladebrikke. Man betaler da 300 kr i måneden(gjennom husleie) og kan lade så mye man vil. Det er montert 24 ladestasjoner i borettslaget og det er planlagt en utvidelse til 30. Dette i følge styret på mail datert 22.10-2026.

Gjesteparkering kan registreres på http://gjest.p-service.no. Dette gir parkeringstillatelse for inntil 3 døgn.

Det er beboerparkering i området. Dette betyr at du kan parkere fritt døgnet rundt på parkeringsplasser regulert til beboerparkering for kr. 3 850,- pr. år for bensin, diesel og hybridbiler. For el-biler koster det kr. 1 300,- per år. Se Oslo kommune sine nettsider for mer informasjon.

For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser

Vei/Vann/Kloakk
Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

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

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Et attestert ekspedisjonsdokument for våningshus, datert 1952, er funnet i kommunens arkiver. Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet. Det er i seg selv ingen ferdigattest men ble brukt til å påføre statusopplysninger i saken. Noen ekspedisjonsdokumenter har en dato for ferdigattestering. Kommunen opplyser at det er rimelig å tro at saken er ferdigattestert dersom slik dato er påført, selv om det ikke finnes noen egen Ferdigattest i arkivene. Er ikke dato utfylt i ekspedisjonsdokumentet, kan man ikke gå ut i fra at tiltaket ferdigattestert. Megler har ikke ytterligere informasjon om dette forholdet og på grunn av byggets alder anses det for å være uten betydning.

Det foreligger ferdigattest for nye balkonger datert 2006.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Mindre ombygget. Delt av et soverom.

Radonmåling

Borettslaget er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

Ifølge styreleder på mail den 12.04.2023, er det ikke radonsperre i bygget. Det er utført en stikkprøvekontroll. Borettslaget ligger ikke i en utsatt sone derfor er det tatt målinger i en leilighet per bygning. Ingen hadde verdier som krevde tiltak, så de fant det ikke nødvendig med videre målinger.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder: Entré, bad, stue, kjøkken, soverom, soverom 2 og omkledningsrom.
- Takhøyde stue på 260 cm.

I tillegg disponerer leiligheten 2 panelte kjellerboder på ca. 3 og ca. 7 kvm. Mrk. 282. Samt 1 netting loftsbod på ca. 9 kvm ved gulv. Skråtak. Målbart ca. 4 kvm. Mrk. 282.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport av Tore Jan Fevang.

Standard

Lys og fin 3-roms leilighet beliggende i boligblokkens 2. etasje med gjennomgående planløsning og vestvendt balkong. I tillegg til å slippe inn rikelig med lys bidrar planløsningen til at arealet er svært godt utnyttet. Store rom, med god takhøyde, og flere innredning- og bruksmuligheter.

ENTRÉ
I inngangspartiet er det plass til oppheng av yttertøy og skohylle. Her er det også innebygd skap perfekt til mer oppbevaring.
- Automatsikringer med skap i felles trappegang. Fornyelse av alle sikringsskap i 2020 i regi av borettslaget, samt mindre oppgradering i sikringsskapet utført av Elektro-Sivert Installasjon AS også i 2020.

STUE
Romslig stue med store vindusflater som gir en luftig og åpen romfølelse. Her har du nydelig utsikt utover borettslagets grønne fellesområder. Plass til stor sofagruppe med tilhørende møblement samt et stort spisebord. Fra stuen er det utgang til balkongen som har god plass til sittegruppe og sol fra

formiddag til den går ned!

BALKONG
Fantastisk herlig vestvendt balkong på ca. 8 kvm, med flotte solforhold. Her er det god plass til både sittegruppe og grill, og dermed duket for mange koselige stunder. Terrassen føles som en forlengelse av hele leiligheten, og vil nok bli hyppig benyttet store deler av året. Dette er definitivt et ypperlig sted å tilbringe varme sommerdager, eller sene høstkvelder, i selskap med gode venner eller familien.
- Elektrisk markise. El.stikk og utelys.
- Selger opplyser at man på sommeren har solen fra tidlig ettermiddag (ca 13-14, avhengig av årstid) og nesten helt til solnedgang.

KJØKKEN
Leiligheten har separat kjøkken med god skap- og benkeplass. Eldre Ikea kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Her har du også store vindusflater med fin utsikt, og plass til spisebord under. Her kan du kose deg med en kopp kaffe mens du nyter den flotte utsikten utover borettslagets grønne fellesområder.
- I følge selger så er det på kjøkkenet sol på morgen og frem til ca 11-12 midt på sommeren.

Selger: Hyggelig planløsning, koselig kjøkken, selv om vi vurderte sterkt å flytte kjøkken inn på største soverom og lage åpen løsning som andre i borettslaget har gjort.

SOVEROM 1
Leiligheten har to soverom hvor begge har en god størrelse. Dette soverommet har god plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider av sengen. På dette rommet er det satt inn en lett vegg med skyvedør hvor du kan lage ditt eget walk-in garderobe, kontor, etc.

SOVEROM 2
Fint soverom, ideelt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Garderobeskap som medfølger salget.

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

BAD
Baderommet fra 2018 er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for smal vaskemaskin. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak. Naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Innmurt varmtvannsbereder i baderomsvegg fra 2018 på 120 liter.
- Det foreligger kontrollerklæringer, FDV, kontrakt, samt garantiseddel for utførelsen av badet i 2018.
- I 2003 ble alle rørgjennomføringer skiftet i regi av borettslaget.

OVERFLATER
Gulv: Gulvet er av originalt slipt og voksbehandlet tre. Det bemerkes eldre parkettgulv under kjøkkeninnredning.
Vegger: Malte glatte flater.
Tak: Malte glatte flater.

VENTILASJON
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Hvitevarer

Hvitevarer medfølger salget. Hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Innbo og løsøre

Veggmontert hylle i stuen medfølger ikke salget.

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

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

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

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

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

Arealer

BRA - i: 66 m²
BRA - e: 14 m²
BRA totalt: 80 m²
TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-e: 10 m² Leiligheten disponerer 2 panelte kjellerboder på ca. 3 og ca. 7 kvm. Mrk. 282.
2. etasje
BRA-i: 66 m² Entré, bad, stue, kjøkken, soverom, soverom 2 og omkledningsrom.
4. etasje
BRA-e: 4 m² Leiligheten disponerer 1 netting loftsbod på ca. 9 kvm ved gulv. Skråtak. Målbart ca. 4 kvm. Mrk. 282.

TBA fordelt på etasje
2. etasje
8 m² Balkong

Ikke målbare arealer

Leiligheten disponerer 1 netting loftsbod på ca. 9 kvm ved gulv. Skråtak. Målbart ca. 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Tilgang til bruk av borettslagets fellesvaskeri, sykkelgarasjer, barnevognsgarasjer og øvrige fellesarealer etter gjeldende regler.

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling
Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Økonomi

Prisantydning
Kr. 5 800 000,-

Info eiendomsskatt
Oslo kommune innførte eiendomsskatt fra og med 2016. For 2020 var skattesatsen fastsatt til 3 promille, med et vedtatt bunnfradrag på kr 4 000 000.

Eiendomsskatten kan endres ved eierskifte, da grunnlaget for beregningen kan bli justert. For nærmere informasjon om beregningsgrunnlaget og eventuell eiendomsskatt anbefales det å kontakte Oslo kommunes eiendomsskattekontor eller megler.

Felleskostnader
Kr. 3 763,-/mnd

Felleskostnader inkluderer
Internett/tv, nedbetaling av andel gjeld, kommunale avgifter, festeavgift, byggforsikring, vaktmestertjenester, forretningsførsel, trappevask m.m

Fordeling av felleskostnader er ikke mottatt fra forretningsfører.

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

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Formuesverdi - Primær
Kr. 1 460 588,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 5 842 353,- 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
Prisantydning kr. 5 800 000,-

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:
- Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument, kr. 545,-
- Tinglysingsgebyr for kjøpers eventuelle pantedokumenter, kr. 545,-
- Gebyr forhåndsavklaring av forkjøpsrett, kr. 8.406,-

Total kjøpesum inkl. andel fellesgjeld og gebyrer ved kjøp til prisantydning kr. 5 860 335,-

Av dette utgjør kr. 50 839,- andel fellesgjeld som ikke skal betales inn ved overtakelse, men som følger boligen ved salg.

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

Vi gjør oppmerksom på følgende:
- Det er pliktig medlemskap i borettslaget. Kontingent og innmeldingsavgift på kr. 500,- vil komme i tillegg. Alle som er medeiere i en andelsbolig må ha egne medlemskap i boligbyggelaget.
- Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.
- Det tas forbehold om økning i gebyrer.

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

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

301/237/8:
21.06.1952 - Dokumentnr: 408021 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 35,358
ANFØRT PRIORITET: MED FORKJØPSRETTEN FOR HUSBANKENS LÅN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

21.12.2010 - Dokumentnr: 1009346 - Best. om adkomstrett
Gjelder feste
Adkomst for allmennheten over d.e til park/friområde på gnr. 237 bnr. 2.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune

13.08.2019 - Dokumentnr: 929474 - Bestemmelse om vann/kloakk
Gjelder feste
Rettighetshaver: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

21.06.1952 - Dokumentnr: 408021 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 35,358
ANFØRT PRIORITET: MED FORKJØPSRETTEN FOR HUSBANKENS LÅN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

16.03.1948 - Dokumentnr: 403194 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:237 Bnr:2

Forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring

Polisenummer
82337493

Om borettslaget
Etterstad Nord borettslag består av 282 andelsleiligheter med adressene:
Etterstadsletta 7 A til Etterstadsletta 41 C.

Email: Etterstadnord@styrerommet.no
Facebook: Borettslaget Etterstad Nord

Etterstad Nord Borettslag har 1 ansatt.

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

Borettslagets vaktmester er Pål Isaksen. Han kan kontaktes på telefon 97 08 76 97, og har postkasse på gavlveggen i Etterstadsletta 7. Vi gjør oppmerksom på at vaktmesteren kun kan være behjelpelig med problemer inne i den enkelte leilighet i den grad andre arbeidsoppgaver tillater det. Han kan imidlertid foreslå aktuelle håndverkere i nabolaget.
Vaktmesteren kan bistå ved :
- Lading for el-biler
- Leie av sykkelgarasje

Borettslaget 5 låsbare sykkelgarasjer. Det er anledning til å leie plass i en garasje for kr. 600 pr. år. I tillegg kommer et depositum for nøkkel på kr. 500,- Ta kontakt med vaktmesteren hvis du er interessert. I følge styret på mail datert 22.10-2026 er borettslaget nå i ferd med å etablere en ny sykkelparkering som vil stå klar til våren.

Leie av ekstra bod. I tillegg til det som følger med leiligheten er det til tider noe ekstra, leies ut på ansenitet i borettslaget og koster per i dag 2500,-/mnd. Dette i følge styret på mail datert 22.10-2026.

Det er 5 fellesvaskerier i borettslaget. De er i nr 7/9, i nr 15/17, i nr. 23/25, i nr 31/33 og i nr. 37/39. Man reserverer tid ved å sette opp egen lås i tavlen i vaskeriet. I følge mail fra styret datert 22.10-2026: I dag

er det gratis, men det blir etter all sannsynlighet en betalingsløsning fra januar 2027, pris er foreløpig uavklart.

Borettslaget har avtale med Trappevask Service AS om renhold av fellesarealene.

Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/

Du som beboer bestiller selv postkasseskilt til din postkasse, enten du er nyinnflyttet eller ønsker å oppdatere skiltet du allerede har.

Navnelapp på ringeklokke monteres av vaktmesteren. Kontakt styret på Vibbo og skriv en tekst til navnelappen og leilighetsnummer. Det er plass til to etternavn.

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. https://vibbo.no/etterstad-nord/om

Styrets årsrapport. Styrets beretning for 2025/2026:
Styret legger med dette frem en samlet oversikt over arbeidet som er utført siden forrige årsmøte. Perioden juni 2025 til april 2026 har vært preget av omfattende drift, vedlikehold, HMS arbeid, økonomiske vurderinger og håndtering av beboersaker. Styret har avholdt jevnlige møter og behandlet et stort antall saker som berører både sikkerhet, økonomi og bomiljø.

I andre halvår 2025 behandlet styret over 20 saker. Flere ble avsluttet i løpet av året, mens andre videreføres inn i 2026.

Viktige saker som ble løst i 2025
• Valg av Elektro Sivert som leverandør for årlig brannkontroll
• Forlengelse av avtale om pakkebokser med Posten
• Avvikling av container før jul
• Godkjenning av flere nye beboere
• Klargjøring av retningslinjer for bilvask (ikke tillatt)
• Refinansiering av lån og styrking av likviditet
• Husleieøkning på 5 % fra 1. oktober 2025
• Innkjøp av PC til styrearbeid

Saker fra 2025 som videreføres til 2026
• Alarmoverføring (nå valgt: Avarn)
• Ny avfallsløsning etter avvikling av containerordningen
• Ny utlånsordning for barnevognsgarasjer
• Gjennomgang av vedlikeholds- og bærekraftsmodulen
• Oppfølging av trearbeid og grøntområder
• Oppfølging av loftssalg og frister
• Tiltak mot måkeproblematikk
• Vurdering av nytt vaskebyrå

På mail fra styret datert 22.10-2026:
• Ny avfallsløsning etter avvikling av containerordningen- Avviklet, vi har ingen containerløsning.
• Ny utlånsordning for barnevognsgarasjer- Vi har et fast antall barnevogns ordninger og man kan låne barnevognen barnevogns Garasje i et fast antall år må deretter levere det tilbake.
• Gjennomgang av vedlikeholds- og bærekraftsmodulen- Dette er styrets oppgave og gjøres en gang i

året.
• Oppfølging av trearbeid og grøntområder- Vi har fast avtale med en anleggsgartner.
• Oppfølging av loftssalg og frister- Styret følger opp når Beboer har bygget ut loftet både inntektsmessig og for å undersøke at utbyggingen er i henhold til borettslagets regler. Ellers må man følge vanlig byggeskikk etter Tech 17.
• Tiltak mot måkeproblematikk- Dette er et pågående arbeid som ikke har noen fasit siden dyr er dynamiske levende vesner.
• Vurdering av nytt vaskebyrå- Vi har avtale med nytt vaske byrå fra september 2026.

Økonomi og vedlikehold i 2025
Borettslaget gjennomførte refinansiering og økte lånerammen for å sikre likviditet. Felleskostnadene ble økt med 5 % fra oktober. Det ble gjennomført og planlagt flere vedlikeholdstiltak, inkludert trearbeid, dørutskifting, asfaltering og brannkontroll. Vedlikeholdsmodulen skal gjennomgås i 2026.

2. Arbeid utført i 2026 (januar–april)
HMS og brannsikkerhet

Brannsikkerhet har vært et hovedfokus i 2026. Styret har valgt Avarn som leverandør for alarmoverføring, og det ble gjennomført møte om kundeportal og drift. Styret har godkjent ny instruks for håndtering av brannalarmer, som legges inn i Avarns portal og publiseres på Vibbo. Brannrutiner skal oppdateres og henges opp ved branntavlene. Det er ikke meldt om nye HMS avvik i februar eller april. Styret har også fulgt opp HMS relaterte vedlikeholdsbehov, blant annet tiltak mot måker, fjerning av reir og kontroll av takflater.

Drift og vedlikehold

Service og tekniske anlegg
Serviceavtale med Elektro Sivert for alarmanlegget er signert. Ny vaskemaskin er kjøpt til vaskeriet i Etterstadsletta 15–17.

Bygningsmessige tiltak
Nye utgangs- og kjellerdører er bestilt, og lånebehov vurderes. Det er vedtatt å montere beslag mot måker på to blokker, samt gjennomføre mosefjerning og taksjekk på flere bygg. Murerarbeid for å utbedre løs mur ved innganger er bestilt.

Renhold
Etter beboerhenvendelser om mangelfull rengjøring i kjellere og trapper, besluttet styret å bytte renholdsleverandør. Ny leverandør er samme firma som vasker Etterstad Sør og Vest.

Skadedyr
Pelias har registrert aktivitet av rotter, mus og maur. Tiltak er utført, og videre oppfølging er planlagt.

Beboersaker
Styret har behandlet flere henvendelser fra beboere. Snøfjerning fra takvinduer i loftsleiligheter er avklart som beboers ansvar. Styret vil minne om husordensregler for støy på balkonger i nyhetsbrev.

Brukerundersøkelse om fellesrom
Styret har igangsatt en brukerundersøkelse om behov og ønsker for bruk av fellesrom. Formålet er å kartlegge hvilke typer rom og funksjoner beboerne ønsker, slik at styret kan vurdere fremtidige løsninger og prioriteringer.

Fellesarealer og infrastruktur

Styret har arbeidet videre med utredning av bruk av fellesarealer, inkludert garasjer og lager. Det ble gjennomført befaring i april som del av dette arbeidet.

Elbillading
Styret har vedtatt å installere to nye ladere og flytte én eksisterende. Tiltaket viser seg å bli dyrere enn først antatt, da dagens ladere er utgått fra produksjon og må erstattes med nyere modeller.

Det skal tas opp 3 millioner i lån i 2026 for å finansiere utskiftning av samtlige inngangsdører samt asfaltering av veier og stikkveier. Jeg vil tro dette arbeidet er gjort? Er dette lånet fordelt på alle andelseierne? Har felleskostnadene økt basert på dette? I følge styret på mail 22.10-2026: Ja, du har sikkert lagt merke til den nye asfalten, ang lånet så er dette en del av den samlede vurderingen for husleie økning.

Felleskostnader øker fra 1. januar og vi vil sende ut informasjon om størrelse på dette i løpet av 14 dager. Det vil trolig bli noe økning i felles gjeld basert på nødvendige arbeider, men vi kan ikke opplyse noe konkret her enda. Dette I følge styret på mail datert 22.10-2026.

Innskudd
Kr. 2 900,-

Andel Fellesgjeld
Kr. 50 839,- pr. 19.10.2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Borettslaget har tre lån med følgende vilkår per 19.10.2026:

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: OBOS-banken AS- 98208812653
Type lån: Annuitet
Rente: 5,69%
Type rent: Flytende
Terminer per år: 12
Innfrielsesdato: 30.09.2046
Saldo: kr. 14 941 587,-
Andel av saldo: kr. 50 839,46,-
Kapitalkostnader: 292,39,-

Andel Formue
Kr. 6 742,- pr. 31.12.2025

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

Styret har vedtatt å øke kostnadene for bod og lokal leie fra 01.01.2026.

Årsregnskap 2025
Revisor har ingen merknader.
Årsresultatet på 1 334 336 kroner foreslås overført til egenkapital.
Disponibel likviditet per 31.12.2025 er 1 011 334 kroner.

Låneopptak

Styret har vedtatt å søke lån på inntil 3 millioner kroner for:
- resterende utgangsdører
- asfaltering
Markiser inngår ikke i låneopptaket.

Felleskostnader øker fra 1. januar og vi vil sende ut informasjon om størrelse på dette i løpet av 14 dager. Det vil trolig bli noe økning i felles gjeld basert på nødvendige arbeider, men vi kan ikke opplyse noe konkret her enda. Dette I følge styret på mail datert 22.10-2026.

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

Forretningsfører
OBOS BBL

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

Gebyr forkjøpsrett
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
Dyrehold er tillatt bare for de som aksepterer og undertegner egne regler for dette. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse. Nærmere bestemmelser fås ved henvendelse til vaktmester eller på borettslagets hjemmeside.

Vedtekter/Husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

Bestemmelser i vedtektene som er verdt å merke seg:
Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør - herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. -er ikke tillatt uten styrets forutgående 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 m.m. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning.

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 verandaer, balkonger og lignende.

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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning 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 merke seg:
Av hensyn til brannsikkerhet er det ikke tillatt med hensetning av barnevogner, sykler, akebrett, ski o.l i trapperom. Rullator e.l. må ikke settes slik at det hindrer inn og utpassering.

Kjøkkenvifter kan ikke kobles til ventil på kjøkken, da dette medfører matlukt hos naboer.

Navneskilt på postkasse skal være enhetlige og inneholde bolignummer og leilighetsnummer. Skilt til postkasse og ringetablå kan bestilles fra vaktmester uten ekstra kostnad for beboer.

Man reserverer tid i fellesvaskeriene ved å sette opp egen lås lås i tavlen i vaskeriet. De som tørker tøy på loftet, må påse at vasken ikke er for våt, slik at det renner vann på gulvet. Det er ikke anledning til å bruke tørkeplassen på søndager. Betaling skjer med egne kort, som kan lades på Coop Marked Etterstad.

Det er ikke lov å bruke kullgrill på balkongen. Elektriske griller og gassgriller som ikke oser kan tillates, men husk at det ikke er lov å oppbevare gassflasker innendørs.

Antenner og annet utstyr kan ikke festes på utsiden av balkongen, heller ikke slik at de henger utenfor kanten.

Markisene er borettslagets eiendom. Den enkelte plikter å ta vare på disse, og sørge for at de ikke blir utsatt for snø eller kraftig vind. Vanlig slitasje repareres på borettslagets regning, men ved skjødesløs behandling kan beboer pålegges å betale utgiftene.

Eventuell mating av fugler må skje på matebrett e.l. Det er strengt forbudt å kaste mat ut på plenen, da dette tiltrekker rotter.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det gjennomføres dugnad i borettslaget.

Diverse opplysninger

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

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

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

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 avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

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

Salgsoppgave sist oppdatert
08.11.2026

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

Megler
Julie Marie Lunde, Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner
Epost: julie@notar.no

Meglers Vederlag
Prosentprovisjon med .90% av kjøpesum (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse	kr.	19 500,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 290,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	21 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	3 900,-	(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

Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Andre forsikringer
Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.
- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

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 bygningssakyndig 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

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 dekningssalg 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.

Budgivning

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt

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

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

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

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

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

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

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

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Etterstadsletta 41A

Vedlegg

Tilstandsrapport, datert 23.10-2026
Egenerklæringsskjema, datert 02.11-2026
Boliginformasjon, datert 19.10-2026
Årsberetning
Vedtekter
Husordensregler
Energiattest
Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022
Tilbehørsliste
Info om boligjøperforsikring hos Sødeberg
Info om Kolibri forsikring
Forbrukerinformasjon om budgivning
Budskjema

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Etterstadsletta 41 A, 0660 OSLO
OSLO kommune
gnr. 237, bnr. 8
Andelsnummer 166

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 23.10.2026 **Rapportdato:** 04.11.2026 **Oppdragsnr.:** 16592-1973 **Eiendomsverdi ref nr:** YS9171

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tore Jan Fevang **Vår ref:** Tore Jan Fevang

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 3 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang
Uavhengig Takstingeniør
tjf@norges-takst.no
916 35 490

Etterstadsletta 41 A, 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 8
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Etterstadsletta 41 A, 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 8
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Etterstadsletta 41 A, 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 8
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Beskrivelse av eiendommen

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

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

Baderom fra 2018, utført i regi av Bademiljø.

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

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

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

Andelsleilighet - Byggeår: 1951

UTVENDIG Gå til side

Det er malte vinduer med 3-lags glass.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt tofløyet balkongdør i tre med 3-lags glass.
Balkong utenfor stue i betong.
Størrelse 8 kvm.
Elektrisk markise. El.stikk og utelys.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av orginalt slipt og voksbehandlet tre.
Det bemerkes eldre parkettgulv under kjøkkeninnredning.
Veggene har malte glatte flater. Himlingen har malte glatte flater.
Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.
Målt vilkårlig +/- 20 mm skjevhet på stuegulv. Målt vilkårlig +/- 10 mm skjevhet på kjøkkengulv.
Innvendige dører er orginale malte, glatte dører.
1 nyere skyvedør til avdelt soverom. (manglende beslag)
Garderobeskap.

VÅTROM Gå til side

Baderommet fra 2018 er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontrollerklæringer, FDV, kontrakt samt garantiseddel.
Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk 8–20 mm i dusjsone.
Fall ved hovedsluk er ca. 3 mm lokalt.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 21 mm fra sluk i dusj. Fra hovedsluk er fallet 17 mm.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Hulltaging ble ikke foretatt da det er vegger av mur/betong.
Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator.
Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

KJØKKEN Gå til side

Eldre Ikea kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Det anbefales å montere automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt, selv om krav til dette først kom etter monteringstidspunktet.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av vifter på eksisterende ventilasjonsanlegg.
Dette er ikke hensyntatt i fastsettelse av tilstandsgrad (TG).
TG er satt med henvisning til gjeldende fagstandard (NS 3600) for denne type rapporter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap i baderomshimling med stoppekran.
Stoppekran også i kjøkkenbenk.
Innvendige avløpsrør er av plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Innmurt varmtvannsbereder i baderomsvegg. Begrenset inspeksjon- og servicemulighet.
Tidligere opplyst 120 liter fra 2018. (ikke verifisert)
Automatsikringer med skap i felles trappegang.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Oppgradert i henholdsvis 2020 og 2023.
Felles brannvarslingsanlegg i bygget. Røykvarsler i boligen. 6 kg brannslukker.
Elektrisk oppvarming. Panelovn.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

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

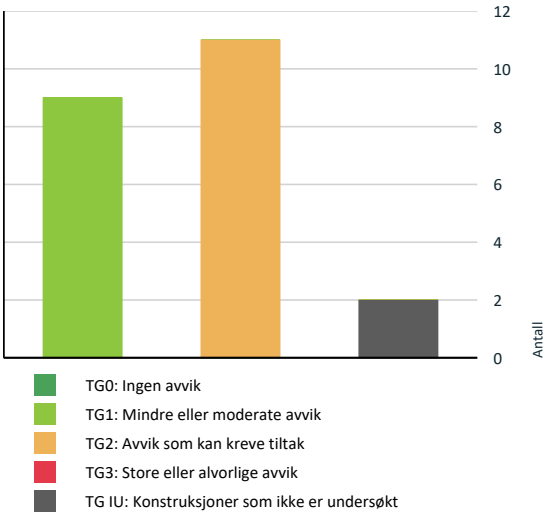
Mindre ombygget. Delt av et soverom.

Etterstadsletta 41 A, 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 8
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
	Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
	Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
	Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Kjøkken > 2. 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 i denne leiligheten men i nabooppgang med meget lave verdier. Bygget er ikke utført med radonsperre.	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Ytterdører	Gå til side
	Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side

Etterstadsletta 41 A, 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 8
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1951

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

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

Vedlikehold
Leiligheten har etterslep på vedlikehold. Moderniseringer kan påregnes.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Gulvsliping og behandling med hardvoksolje.
	Modernisering	Flere årstall her. Diverse elektro oppgraderinger. Se elektro fane for nærmere beskrivelser.
2018	Modernisering	Bademiljø AS. (10 års tetthetsgaranti). FDV. Membran type Protan, primet og fuktbehandlet vegger med smøremembran.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte vinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2013 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt tofløyet balkongdør i tre med 3-lags glass.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er registrert 2 mindre skader på enden av dørbladet til balkongdøren.

Konsekvens/tiltak
• Mindre skader på dørbladet bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og redusert funksjon, samt for å unngå økt risiko for fuktskader og varmetap.


Klassifisert entredør


Det er registrert 2 mindre skader på enden av dørbladet til balkongdøren.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Etterstadsletta 41 A, 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 8
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

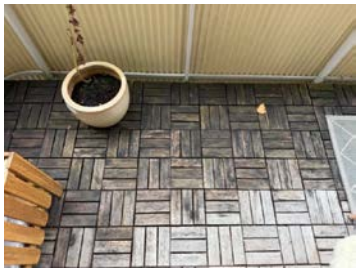
Tilstandsrapport

Balkong utenfor stue i betong.
Størrelse 8 kvm.
Elektrisk markise. El.stikk og utelys.

Årstall: 2006 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Værslitt tredekke.

Konsekvens/tiltak
• Tredekket bør vedlikeholdes eller eventuelt skiftes ut for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for råte eller skader som kan påvirke balkongens funksjon og sikkerhet.



Værslitt tredekke.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av orginalt slipt og voksbehandlet tre.
Det bemerkes eldre parkettgulv under kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte glatte flater. Himlingen har malte glatte flater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.
Målt vilkårlig +/- 20 mm skjevhet på stuegulv. Målt vilkårlig +/- 10 mm skjevhet på kjøkkengulv.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Etterstadsletta 41 A, 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 8
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Radon

Beskrivelse

I følge områdekart fra NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) ligger eiendommen innenfor et området med meget høy aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger i denne leiligheten men i nabooppgang med meget lave verdier.
Bygget er ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er orginale malte, glatte dører.
1 nyere skyvedør til avdelt soverom. (manglende beslag)

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:
• Det ble funnet flere brune pelsbiller i et soveromsvindu og noen i stuevinduet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør iverksettes tiltak for å bekjempe brune pelsbiller, for eksempel grundig rengjøring og eventuelt bruk av skadedyrbekjempelse, for å unngå videre spredning og skade på tekstiler og inventar.
Dersom problemet vedvarer, anbefales det å kontakte profesjonell skadedyrbekjemper for videre vurdering og tiltak.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontrollerklæringer, FDV, kontrakt samt garantiseddel.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

Etterstadsletta 41 A, 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 8
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk 8–20 mm i dusjsone.
Fall ved hovedsluk er ca. 3 mm lokalt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 21 mm fra sluk i dusj. Fra hovedsluk er fallet 17 mm.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l



Hjelpesluk i dusjsone



Hovedsluk med banemembran

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet fra 2018 er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for smal vaskemaskin.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

Etterstadsletta 41 A, 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 8
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport



Røropplegg i servantskap.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Hulltaging ble ikke foretatt da det er vegger av mur/betong.
Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator.
Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).



Ingen unormale utslag med fuktindikator på dusjvegger.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre Ikea kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Det anbefales å montere automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt, selv om krav til dette først kom etter monteringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Bruksmerker er observert på flere kjøkkenfronter, samt at sokkelfrontene ikke er tilpasset.

Etterstadsletta 41 A, 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 8
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

• Fuktsvelling er observert i et kjøkkenhjørne, samt et svimerke i benkeplaten.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes å utbedre eller bytte ut kjøkkenfronter og tilpasse sokkelfronter for å opprettholde funksjon og estetikk, samt forhindre ytterligere slitasje. Manglende utbedring kan føre til redusert levetid og økt behov for vedlikehold.

• Det bør foretas lokal utbedring eller utskiftning av skadet benkeplate og kjøkkeninnredning for å hindre ytterligere fuktskader og forringelse. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for videre skadeutvikling og redusert levetid på innredningen.



Røropplegg i kjøkkenbenk.



Bruksmerker på flere kjøkkenfronter samt ikke tilpassede sokkelfronter.



Fuktsvelling i et kjøkkenhjørne v/benkeplate.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av vifter på eksisterende ventilasjonsanlegg.
Dette er ikke hensyntatt i fastsettelse av tilstandsgrad (TG).
TG er satt med henvisning til gjeldende fagstandard (NS 3600) for denne type rapporter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap i baderomshimling med stoppekran.
Stoppekran også i kjøkkenbenk.

Etterstadsletta 41 A, 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 8
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

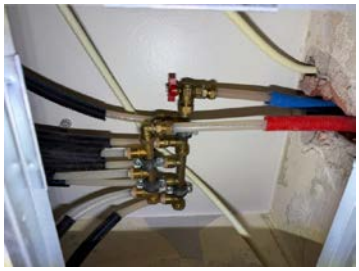
Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør-systemet for vannledningene er ikke merket. Hovedstoppekranen mangler også merking.

• Manglende endemuffer på rør-i-rør-systemet under kjøkkenbenken. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader ved eventuelle lekkasjer, da vann kan trenge ut i konstruksjonen uten korrekt avslutning av rørene. Rørene bør klamres fast.

Konsekvens/tiltak
• Rørkursene på rør-i-rør-systemet og hovedstoppekranen bør merkes. Manglende merking kan føre til at det blir vanskelig å lokalisere og vedlikeholde riktige deler av anlegget, noe som kan medføre økt risiko for feil håndtering ved lekkasjer eller behov for reparasjon, og dermed økte kostnader og skader.

• Det bør monteres endemuffer på rør-i-rør-systemet under kjøkkenbenken for å sikre korrekt avslutning av rørene.
Manglende endemuffer øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen ved lekkasjer, da vann kan trenge ut i omkringliggende bygningsdeler.



Rør samlestokk i baderomshimling med hovedstoppekran.



Stoppekran i kjøkkenbenk.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er av plastrør.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Veggventilene er malt igjen og bør åpnes for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Veggventilene bør åpnes for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt luftfuktighet og risiko for fuktskader eller muggdannelse i boligen.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Innmurt varmtvannsbereder i baderomsvegg. Tidligere opplyst 120 liter fra 2018. (ikke verifisert)
Begrenset inspeksjon-og servicemulighet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Etterstadsletta 41 A, 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 8
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport



Bereder bak inspeksjonsluke på baderomsvegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer med skap i felles trappegang.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Oppgradert i henholdsvis 2020 og 2023.

Fra samsvarserklæring 14.12.2023:
- Opplegg av 2 stk dobbel stikkontakter påvegg u/j under seng på sov rett framfor inngangsdør.
- Montert opp 2 stk egeninnkjøpt vegglamper på sov.
- Ryddet samt flyttet på queen size seng på ett 2m x 3m rom.
- Opplegg av 1 stk dobbel stikkontakt påvegg m/j under overskap v/ventilator.
- Skiftet ut gammel kabel til taklampe på kjøkken.
- Feilsøket på oppvaskmaskin/dratt fram.

Fra samsvarserklæring 05.11.2020
El.arbeider i sikringsskap. Se feltet "Utstyr i sikringsskap" på sluttkontroll for ytterligere spesifisering. Vi gjør spesielt oppmerksom på at i noen sikringsskap har vi kun montert f.eks. avdekning.

Fra samsvarserklæring 04.06.2018
Frakople/demontere v/oppstart
Opplegg og kopling av overlys
Levert og montert varmekabel m/termostat
Levert og montert 5 stk downlights m/dimmer
Flytting stikkontakt VVB
Flytting stikkontakt vaskemaskin
Stikk o/overskap til lydanlegg

Etterstadsletta 41 A, 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 8
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport



Elskap, plassert i felles trappegang.



Kursoversikt

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Felles brannvarslingsanlegg i bygget. Røykvarsler i boligen. 6 kg brannslukker.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming. Panelovn.

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 byggteknisk 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 i denne leiligheten men i nabooppgang med meget lave verdier.
Bygget er ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Etterstadsletta 41 A, 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 8
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

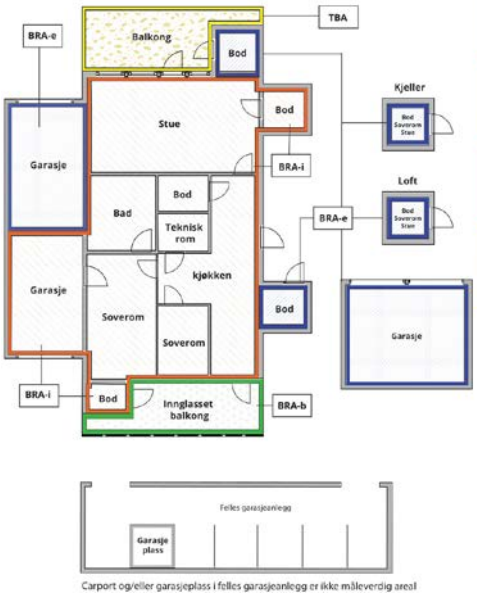
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Etterstadsletta 41 A, 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 8
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		4		4	
2. Etasje	66			66	8
Kjeller		10		10	
SUM	**66**	**14**			**8**
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde stue ca 260 cm.
Leiligheten disponerer 2 panelte kjellerboder på ca. 3 og ca. 7 kvm. Mrk. 282.
Leiligheten disponerer 1 netting loftsbod på ca. 9 kvm ved gulv. Skråtak. Målbart ca. 4 kvm. Mrk. 282.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Mindre ombygget. Delt av et soverom.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Etterstadsletta 41 A, 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 8
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2026	Tore Jan Fevang	Takstingeniør
	Helene Heger Voldner	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	237	8		0	44841.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Etterstadsletta 41 A

Hjemmelshaver
Obos Bbl, Borettslaget Etterstad Nord

Kommentar
Tomten festes av Borettslaget Etterstad Nord A/L.
Festetiden er 90 år regnet fra 01.04.1949.
Årlig festeavgift utgjør kr 35 358,-.
Festeavgiften kan reguleres hvert 10 år.
Festeavtalen ligger vedlagt og er datert 29.05.1952.

Festetomt utgjør 9 984 kr av gjelden til leiligheten.

Øvrige festeopplysninger er ikke forelagt. Tall over er hentet fra prospekt datert 2023 og ikke videre kontrollert.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
282/BORETTSLAGET ETTERSTAD NORD	950200030	282	Obos Eiendomsforvaltning AS	Voldner Helene Heger

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd
166	2 900

Kommentar
Eventuell andel av fellesgjeld eller formue er ikke opplyst.

Etterstadsletta 41 A, 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 8
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles festet tomt for borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

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

Oppussinger og moderniseringer

Liste over oppgraderinger Etterstadslette 41a

Større arbeid utført i borettslaget den siste tiden:

2026 Asfaltering av stikkveier
2026 Ny ytterdør
2023 Nye inngangsdører i Etterstadsletta 7-11 og 19.
2022 Asfaltering
2021-2022 Felleskostnadene ble satt opp med 5% fra 1. september 2021. Første økning siden 2013.
2021 Moe Ventilasjon AS renset alle ventilasjonskanaler for utlufting til tak i 2021.
2021-2022 Maling av alle oppganger.
2020 Fornyelse av sikringsskap. Installasjon av OBOS Nøkkel i alle oppganger.
2018 - 2019 Nye vinduer i fellesarealer.
2017 Nytt låsesystem.
2016 Lamper i oppgang Nye lamper i oppgang med ledlys.
2009 Nye dører kjeller og loft.
2008 Nye dører i tavlerom.
2007 Nye postkasser.
2004 - 2005 Balkonger. Nye større balkonger med markiser og utelys.
2003 Malt vinduer og utspring.
2001 - 2003 Calling, bad og rørgjennomføringer. Utskiftet callinganlegget, Skiftet alle rørgjennomføringer. Rehabilitert badene.
1994 - 2000 Tak. Alle tak rehabilitert.
1991 El-anlegg Skiftet det elektriske anlegget.
1987 Fasader / dører Rehabilitering av fasadene/inngangsdørene.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles forsikring for borettslaget.
Innboforsikring oppretter andelseier selv.

Etterstadsletta 41 A, 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 8
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	23.10.2026	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	02.11.2026	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Ekspedisjons-dokument	20.03.1952	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring-Elektro-Sivert Installasjon AS	14.12.2023	Se elektrofane for info.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.12.2004	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Norsk Gulvservice AS	20.11.2023	Gulvsliping, (43 kvm) ferdig gulv med Rubio 2C hardvoksolje superwhite	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	21.02.2006	Nye balkonger	Gjennomgått		Nei
Bademiljø Experten AS	14.06.2018	10 års garanti på bad.	Gjennomgått		Nei
Bademiljø Experten AS	15.06.2018	FDV og dokumentliste m.m.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring-ELEKTRO-MILJØ AS	04.06.2018	Se elektrofane for info.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring-Elektro-Sivert Installasjon AS	05.11.2020	Se elektrofane for info.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Etterstadsletta 41 A, 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 8
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

NORSK GULVSERVICE

Faktura 102392

Til
Helene Voldner
Etterstadsletta 41a
0660 OSLO
Norway

Fra
Norsk Gulvservice AS
Drammensveien 130
0277 Oslo
NO

Fakturainformasjon	
Fakturanummer	102392
Fakturadato	13.11.2023
Kundenummer	3229
Ordrenummer	6194
Ordredato	25.10.2023
Vår referanse	Jannicke Moe
Deres referanse	
Referansenr	

Betalingsinformasjon	
Beløp	64 322,50 NOK
Forfallsdato	20.11.2023
Bankkonto	86013455505
KID	102392297

Produktnr	Produkt	Antall	Pris	Mva	Rabatt	Sum
18475006	Rigg Sone1 - Oslo (Dekker forsikring, transport, parkering og søppelhåndtering (slipestøv).)	1,00	2 950,00	25%	0,00	2 950,00
16948171	Gulvsliping, (43 kvm) ferdig gulv med Rubio 2C hardvoksolje superwhite	43,00	567,00	25%	0,00	24 381,00
18475038	Terskler, ferdig behandlet som gulv	3,00	670,00	25%	0,00	2 010,00
18475042	Timearbeider (fjerning av belegg/grovsliping, små reparasjoner, fuging, listing mm)	9,00	770,00	25%	0,00	6 930,00
-	Timearbeider (Listing)	12,00	770,00	25%	0,00	9 240,00
-	Materialer: lister	1,00	5 947,00	25%	0,00	5 947,00

Spesifikasjon	Mva	Momskode	Sum
Utgående avgift, høy sats	25%	3	12 864,50

Sum eksl. mva	51 458,00 NOK
Mva	12 864,50 NOK
Totalt å betale	**64 322,50 NOK**

Avsender
Norsk Gulvservice AS
Drammensveien 130
0277 Oslo
NO

Telefon
67808070
E-post
post@ngskog.no
Web
www.norskgulvservice.no

Orgnr
996475662 MVA
Foretaksregisteret

Kontonr 86013455505
KID 102392297
IBAN NO4786013455505
SWIFT DABANO22

elektro-sivert
Installasjon as

VEDR. VEDLAGTE SAMSVARSERKLÆRING.

Vedlagt følger vår samsvarserklæring m/eventuell tilhørende underdokumentasjon for arbeider utført hos dere. Denne samsvarserklæring er en bekreftelse fra oss på at våre arbeider er utført fagmessig og i henhold til normer og forskrifter.

Denne samsvarserklæringen skal oppbevares i hele anleggets levetid, og vi anbefaler at det opprettes et egnet arkiv for samsvarserklæringer fra elektroinstallatører. Samsvarserklæringen kan dere bl.a. ha behov for ved salg av leilighet/eiendom samt ved ettersyn og vedlikehold av elektrisk anlegg.

Til entreprenører o.l. gjør vi spesielt oppmerksom på at samsvarserklæring må videresendes til tiltakshaver / anleggseier. Vi anbefaler at dere selv oppbevarer en kopi.

Vi gjør for øvrig også oppmerksom på følgende:

- Vedlagte sluttkontroll gjelder kun for elektrisk anleggsdel som er utført av Elektro-Sivert Installasjon AS. Dvs det er ikke en komplett kontroll av elektrisk anlegg i lokalet.
- Det er boligeiers ansvar å sørge for at det foretas nødvendig ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriftene. Herunder da også at det foretas regelmessig ettersyn av anlegget, for eksempel minimum hvert 10.år i boliger, oftere på eldre anlegg, og ved hvert eierskifte. Ta gjerne kontakt dersom du ønsker tilsendt et forslag for regelmessig egenkontroll
- Jordfeilbrytere/sikringer/varslere må funksjonstestes 1 gang per måned.
- Overspenningsvern må kontrolleres etter hver periode med lyn og torden samt min. 1 gang per år.

Vårt mål er fornøyde kunder, og vi håper at dere er fornøyd med våre arbeider. Dersom dere ikke er fornøyd setter vi pris på en tilbakemelding til en av følgende:

Fornavn	Etternavn	Mail	Tittel	Mobil
Hugo	Roterud	hugo@elektro-sivert.no	Installatør	95063028
Nina	Sivertsgård	nina@elektro-sivert.no	Daglig leder	95938886
Rune	Lorenzen	rune@elektro-sivert.no	Teknisk sjef	90119441
Klaus	Sivertsgård	klaus@elektro-sivert.no	Prosjektleder	99517373
Marius	Løkken	marius@elektro-sivert.no	Prosjektleder	90994339
Joakim	Grønstad	joakim@elektro-sivert.no	Serviceleder	94881905

Ta gjerne kontakt for ytterligere informasjon eller arbeider. Vi utfører så godt som alt innen elektriske anlegg, både små og store oppdrag. Vi kan også foreta en uforpliktende befaring dersom du har behov for tilbud eller budsjettpris. Kanskje du vurderer service/driftsavtale, el.sjekk, opplegg av nye kurser, skifte belysningsutstyr eller varmeprodukter, skifte innmat i sikringsskap m.m.?

Har du kanskje behov for andre tjenester innenfor bygg/vedlikehold? Da har vi også solid og nært samarbeide med virksomheter innenfor interiør, maler, snekker, flislegger, murer, graver m.m.

Med vennlig hilsen
Elektro-Sivert Installasjon AS

Nina Sivertsgård.

Nina Sivertsgård

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Telefax	E-mail	Web	Bankgiro	Org.nr.:
Pb. 56 Stovner 0913 Oslo	Nedre Rommen 7 0988 Oslo	23344556	Nei	firmapost@elektro-sivert.no	www.elektro-sivert.no	9001.07.03580	958 955 073

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

elektro-sivert Installasjon as

Utarbeidet Av			
Firma/Navn:	Elektro-Sivert Installasjon AS		
Kontaktperson:	JOAKIM ØDEGÅRD GRØNSTAD		
Adresse:	Nedre Rommen 7		
Postnr/Sted:	0913	Oslo	
Telefon:	23344556		
E-post:	firmapost@elektro-sivert.no		
Organisasjonsnr.:	958 955 073		
Elvirksomhets-ID:	1587		

Oppdragsgiver (Kunde)			
Firma/Navn:	HELENE VOLDNER		
Kontaktperson:	HELENE		
Adresse:	ETTERSTADSLETTA 41 A		
Postnr/Sted:	0660	OSLO	
Telefon/Mobil:			95904925
E-post:	helene.voldner@gmail.com		
Kundenummer:	28060		

Anleggsadresse				
Anleggssted:	HELENE VOLDNER			
Adresse:	ETTERSTADSLETTA 41 A			
Postnr/Sted	0660	OSLO	Boligmappe nr:	

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
84275	30.11.2023	14.12.2023

Anleggsbeskrivelse				
☒ Nyanlegg	☑ Utvidelse	☑ Endring	☑ Vedlikehold / Reparasjon	
Type installasjon:	Boligblokker			
Utført iht:	☑ NEK 400	Utg:	2022	
	☑ Annet	Beskr:	Grensesnitt mot eksisterende anlegg.	

Beskrivelse/Kommentar

- Opplegg av 2 stk dobbel stikkontakter påvegg u/j under seng på sov rett framfor inngangsdør.
- Montert opp 2 stk egeninnkjøpt vegglamper på sov.
- Ryddet samt flyttet på queen size seng på ett 2m x 3m rom.
- Opplegg av 1 stk dobbel stikkontakt påvegg m/j under overskap v/ventilator.
- Skiftet ut gammel kabel til taklampe på kjøkken.
- Feilsøket på oppvaskmaskin/dratt fram.

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	Hugo Roterud
Dato:	14.12.2023

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

elektro-sivert Installasjon as

Signatur:	Hugo Rotnud

Ansvarlig montør: ROBIN LINDBOE RODRIGUEZ

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Risikovurdering og sluttkontroll av oppdrag med lav risiko

Oppdragsgiver / Kunde		
Firma/Navn:	HELENE VOLDNER	
Kontaktperson:	HELENE	
Adresse:	ETTERSTADSLETTA 41 A	
Postnr/Sted:	0660 OSLO	
Telefon/Mobil:		95904925
E-post:	helene.voldner@gmail.com	
Kundenummer:	28060	

Anleggsadresse	
Anleggssted:	HELENE VOLDNER
Adresse:	ETTERSTADSLETTA 41 A
Postnr/Sted:	0660 OSLO
Boligmappe nr:	

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
84275	30.11.2023	06.12.2023

Utarbeidet av:	
Firma/Navn:	Elektro-Sivert Installasjon AS
Kontaktperson:	JOAKIM ØDEGÅRD GRØNSTAD
Adresse:	Nedre Rommen 7
Postnr/Sted:	0913 Oslo
Telefon:	23344556
E-post:	firmapost@elektro-sivert.no
NELFO medlemsnr.:	21288
Organisasjonsnr.:	958955073
Elvirksomhets-ID:	1587

medlem av Nelfo

Anleggsbeskrivelse			
☒ Nyanlegg	☑ Utvidelse	☑ Endring	☑ Vedlikehold / Reparasjon
Type installasjon: Boligblokker			
Utført i henhold til:	☑ NEK 400	(Angi utgave):	2022
	☑ Annet:	(Beskriv norm):	Grensesnitt mot eksisterende anlegg.

Rapportens omfang		
✎ Hele anlegget	☑ Anleggsdel:	2stk dobbel stikkontakter på sov rett foran inngangsdør. Ny kabel til taklampe på kjøkken. 1stk stikk under overskap ved ventilator.

Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i gruppen "Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)" er arbeidet å anse som "mindre oppdrag med lav risiko" og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett 5 Sikre dokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.

Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)		
1.1	Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?	✓
	Kommentar	
1.2	Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?	✓
	Kommentar	
1.3	Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?	✓
	Kommentar	

Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)		
1.4	Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?	✓
	Kommentar	
1.5	Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400?	✓
	Kommentar	
1.6	Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?	✓
	Kommentar	

Sluttkontroll (Lav risiko)			Verdi
2.1	Er kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	✓	0,13 ohm Ω
	Kommentar	til stikk under overskap på kjøkken v/ventilator	
2.2	Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	✓	68Mohm MΩ
	Kommentar	På kurs 6.	
2.3	Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? Spesifiser nedenfor.	✓	Ingen verdi aktuell
	Kommentar	235V 136V 134V Ikmin 589A på 15A/	
2.4	Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden?	✓	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
2.5	Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå, og bruk?	✓	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
2.6	Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisning	✓	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
2.7	Er utstyret funksjonsprøvet og funnet i orden?	✓	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
2.8	Er nødvendig merking av utstyr utført?	✓	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
2.9	Foreligger dokumentasjon som er nødvendig for sikker bruk og vedlikehold?	✓	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		

Beskrivelse / Kommentar

- Opplegg av 2 stk dobbel stikkontakter påvegg u/j under seng på sov rett framfor inngangsdør.
- Montert opp 2 stk egeninnkjøpt vegglamper på sov.
- Ryddet samt flyttet på queen size seng på ett 2m x 3m rom.
- Opplegg av 1 stk dobbel stikkontakt påvegg m/j under overskap v/ventilator.
- Skiftet ut gammel kabel til taklampe på kjøkken.
- Feilsøket på oppvaskmaskin/dratt fram.

Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo.
Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Montør:	
Navn:	ROBIN LINDBOE RODRIGUEZ
Dato:	06.12.2023
Signatur:	

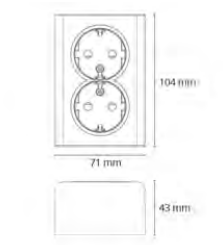
Kontrollert av:	
Navn:	ROBIN LINDBOE RODRIGUEZ
Dato:	06.12.2023
Signatur:	

Stikk påvegg

Stikk påvegg Hvit Dobbel m/j

El-nummer:	1501372
EAN:	7021987751016
SG artikkelnr:	77510





Elektrisk

Spenning:	250V
Merkestrøm:	16A

Materialer og overflater

Material:	Polycarbonat (PC)
Farge:	Hvit (RAL 9003)

Montering/Tilkobling

Montering:	Utenpåliggende, Innendørs

Dimensjoner

Lengde (mm) L:	104
Bredde (mm) W:	71
Høyde (mm) H:	43
Vekt (kg) brutto/netto:	0.129 / 0.113

Forpakning

Forpakningsstørrelse (mm):	104 x 71 x 43
Pakningsantall:	6

7 0 2 1 9 8 7 7 5 1 0 1 6

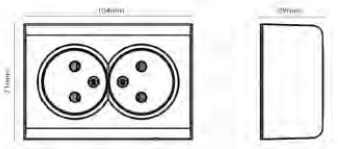
Stikk påvegg

Stikk påvegg Hvit Dobbel uten jord

El-nummer:	1511900
EAN:	7021987760018
SG artikkelnr:	77600







Elektrisk

Spenning:	250V
Frekvens (Hz):	50/60Hz

Beskyttelse

Isolasjonsklasse:	Klasse II

Materialer og overflater

Material:	Polycarbonat (PC)
Farge:	Hvit RAL 9003

Montering/Tilkobling

Montering:	Utenpåliggende, Innendørs

Dimensjoner

Lengde (mm) L:	104
Bredde (mm) W:	71
Høyde (mm) H:	39
Vekt (kg) brutto/netto:	0.1 / 0.098

Forpakning

Forpakningsstørrelse (mm):	104 x 71 x 39
Pakningsantall:	6

7 0 2 1 9 8 7 7 6 0 0 1 8

Elsikkerhetsdokumentasjon

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

Utarbeidet Av		
Firma/Navn:	Elektro-Sivert Installasjon AS	
Kontaktperson:	RUNE LORENZEN	
Adresse:	Nedre Rommen 7	
Postnr/Sted:	0913	Oslo
Telefon:	23344556	
E-post:	firmapost@elektro-sivert.no	
Organisasjonsnr.:	958 955 073	
Elvirksomhets-ID:	1587	

Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:	S:031 ETTERSTAD NORD BORETTSLAG	
Kontaktperson:	TERJE BRAATHEN	
Adresse:		
Postnr/Sted:	0129	Oslo
Telefon/Mobil:	22199847 V.M.KONTOR	97087697 PÅL, V.MEST
E-post:	post@etterstadnord.no	
Kundenummer:	10056	

Anleggsadresse				
Anleggssted:	S:031 ETTERSTAD NORD BORETTSLAG			
Adresse:	Etterstadsletta 7-41			
Postnr/Sted	0660	OSLO	Boligmappe nr:	

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
1098	03.08.2020	05.11.2020

Anleggsbeskrivelse					
☐ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☑ Endring		Type installasjon:	Boligblokker
Utført iht:	☑ NEK 400		Utg:	2018	
	☑ Annet		Beskr:	Med grensesnitt eksisterende anlegg.	

Beskrivelse/Kommentar

El.arbeider i sikirngsskap. Se feltet "Utstyr i sikringsskap" på sluttkontroll for ytterligere spesifisering. Vi gjør spesielt oppmerksom på at i noen sikringsskap har vi kun montert f.eks. avdekning.

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	Hugo Roterud
Dato:	05.11.2020
Signatur:	Hugo Roterud

Ansvarlig montør: KARL THOMAS HERMANSEN

Sjekkliste
Risikovurdering

elektro-sivert Installasjon as

Ordre	
Ordrenummer:	1098
Dato for kontroll:	10.06.2020

Oppdragsgiver (Kunde)
10056 S:031 ETTERSTAD NORD BORET
TERJE BRAATHEN
0129 Oslo
22199847 V.M.KONTOR
post@etterstadnord.no

Elektroinstallatør	
Elektro-Sivert Installasjon AS	Avdeling:
Nedre Rommen 7	23344556
Postboks 56 Stovner	
0913 Oslo	firmapost@elektro-sivert.no
	www.elektro-sivert.no
Saksbehandler: RUNE LORENZEN	

Anleggsadresse					
Firma/Navn:	S:031 ETTERSTAD NORD BORETTSLAG				
Adresse:	HELE BORETTSLAGET		Hus nr:		Bokstav:
Postnr./Sted:	0660 OSLO		SSB-nummer:		

Anlegg - Kontaktperson			
☐ Eier ☐ Bruker ☐ Annet		Telefon:	22199847 V.M.KONTOR
Navn:	S:031 ETTERSTAD NORD BORETTSLAG, TERJE BRAATHEN	E-post:	

Sjekklistens omfang		
☐ Hele anlegget	☑ Anleggsdel:	sikringskaper

Besvarelser: ☑=Ja, ⊗=Nei, ⦸=Ikke aktuelt, ☐=Ikke besvart

Risikovurdering av oppdrag og ifht FSE	☑	Kommentarer
Har du utført elektriske arbeider som krever risikovurdering?	☑	jobbet i sikringskaper
Gjelder risikovurdering for hele anlegget?	⊗	kun sikringskaper
Beskriv rom/anleggsdel som sjekklisten gjelder for.		sikringskap
Er det utarbeidet nødvendig dokumentasjon for utførelsen av installasjonen, og har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	☑	
Skal oppdraget utføres ihht NEK400?	☑	Med grensesnitt eksisterende anlegg. F.eks. kan det være sikringsutstyr som er i forskriftsmessig stand som beholdes.
Har du foretatt klassifisering av ytre påvirkninger i hht NEK400 tab.51A og kundens krav/ønsker?	☑	
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	☑	
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt eksisterende utstyr?	☑	Kartlegges for hvert enkelt sikringsskap etter hvert som arbeidene skrider fremover.
Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	☑	Ny leder fra klmmme i bakvegg sikringsskap til ny skinne på rehab.ramme der hvor vi monterer rehba.ramme.
Har du vurdert om det skal monteres overspenningsbeskyttelse?	☑	Vurderes på stedet. Dersom ikke installert fra før så installeres dette nå.
Har du tatt hensyn til risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	⊗	
Har du tatt hensyn til kundes krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?	⊗	
Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom eller badstu?	⊗	
Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av utstyr som medfører fare for høye temperaturer (innfelt belysning, termiske apparater etc)?	⊗	
Kan du se bort fra eventuelle risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	⊗	

Sjekkliste
Risikovurdering

elektro-sivert Installasjon as

...Fortsettelse fra forrige side

Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	⊗	
Har du klarlagt at eksisterende aktuelle anleggsdel ikke har feil/mangler som er forskriftsstridig eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	☑	Kartlegges for hvert enkelt sikringsskap etter hvert som arbeidene skrider fremover.
Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	☑	
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	⊘	
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	☑	
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse	☑	
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	☑	
Eventuelle avvik fra aktuell Norm?	⊗	Avvik kan være ifht. at dette ikke er ny isnatllasjon, men rehab.
Eventuelle begrensinger i anlegget?	⊗	Sikringer byttes likt mot likt, for ikke å forringe kursenes effektuttak. Men 16A hovedsakelig til 15A "O-L/Bolig".
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	☑	Avklart med BRL/styret
Kan oppdraget utføres uten spesielle HMS-prosedyrer?	⊗	
Har du tilgang til førstehjelpsutstyr og nødvendig personlig verneutstyr og nødvendig personlig verneutstyr for å utføre oppdraget?	☑	
Er arbeidsområdet sikret og tilgjengelig, og har du sikret at annet arbeide i området ikke kan forårsake farlige hendelser?	☑	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med "varme arbeider"?	☑	
Ved varme arbeider er egen sjekkliste og arbeidstillatelse gjennomgått og fylt ut?	⊘	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med "arbeid i høyden"?	☑	
Kan oppdraget gjennomføres spenningsløst? Husk å ta høyde for løse deler (jernspon etc.)!	☑	
Dersom oppdraget ikke kan gjennomføres spenningsløst, har du da nok opplæring i AUS og riktig verktøy?	☑	
Har du tilgang til test-/måleinstrumenter som er egnet til forutsatt bruk?	☑	

Risikovurdert av:	
Navn:	KARL THOMAS HERMANSEN
Dato:	10.06.2020
Signatur:	

Eier/bruker:	
Navn:	S:031 ETTERSTAD NORD BORETTSLAG
Dato:	10.06.2020
Signatur:	

DATASHEET - SPCT2-385/2



Similar to illustration

Plug-in surge arresters, 2p, 385VAC, 2x20kA

Part no.	**SPCT2-385/2**
Catalog No.	**167604**
Alternate Catalog No.	**SPCT2-385/2**
EL-Nummer (Norway)	**0001609769**

Delivery program

Products			Surge arresters
Application field			Residential buildings Utility buildings Open areas

Technical data ETIM 7.0

Earthing, lightning and surge protection (EG000021) / Surge protection device for power supply systems (EC000941)

Electric engineering, automation, process control engineering / Protection installation, device (electric) / Surge protection device (inner lightning protection) / Surge protection device for power supply systems (ecl@ss10.0.1-27-13-08-05 [ACN278011])

System configuration DC		No
System configuration IT		No
System configuration TN		Yes
System configuration TN-C		No
System configuration TN-C-S		No
System configuration TN-S		No
System configuration TT		No
System configuration other		Yes
Number of conductors (without earthing)		2
Nominal discharge surge current (8/20)	kA	20
Nominal voltage AC	V	385
Nominal voltage DC	V	0
Short-circuit breaking capacity (Isccr)	kA	0
Max. continuous voltage AC	V	385
Max. discharge surge current (8/20)	kA	40
Max. continuous voltage DC	V	0
Mounting method		DIN rail (top hat rail) 35 mm
Construction size		2 modular spacing
Max. PV-voltage	V	0
Voltage protection level	kV	1.8
Max. conductor cross section solid (solid, stranded)	mm^2	25
Max. conductor cross section flexible (fine-strand)	mm^2	35
Voltage protection level L-N	kV	0
Voltage protection level N-PE	kV	0
With remote signalling contact		No
Integrated backup fuse		No
Signalling at the device		Optic
Category type 2		Yes
Degree of protection (IP)		IP20

© 06/2019 by Eaton Industries GmbH

#ESI Sluttkontroll sikr.skap leil.

ES 41A 2V

Firma	
Firma/Navn:	Elektro-Sivert Installasjon AS
Kontaktperson:	RUNE LORENZEN
Adresse:	Nedre Rommen 7
Postnummer:	0913
Sted:	Oslo
Telefon:	23344556
Epost:	firmapost@elektro-sivert.no

Oppdragsgiver/Kunde	
Kundenummer:	10056
Firma/Navn:	S:031 ETTERSTAD NORD BORETTSLAG
Kontaktperson:	TERJE BRAATHEN
Adresse:	
Postnummer:	0129
Sted:	Oslo
Telefon:	
Epost:	post@etterstadnord.no

Ordre	
Ordrenummer:	1098
Kontaktperson:	S:031 ETTERSTAD NORD BORETTSLAG, TERJE BRAATHEN

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	ES 41A 2V
Adresse:	Etterstadsletta 41A
Postnummer:	0660
Sted:	OSLO

Tegnforklaring

✓ = Ja ✗ = Nei ✎ = Ikke aktuelt

Utstyr i sikringsskap:		Kommentar/antall/verdi
Hovedsikring	2/40 Eaton Montert	
Overspenningsvern	SPCT2-385/2 Eaton Montert	
Kurssikringer	PKPM2 C/30mA 5x15A, 1x20A	
Avdekning	Renov.ramme RR 1-rad/360mm	
Målernr.		
Anleggsnr.		

Måling/prøving/kontroll:		Kommentar/Verdi:/Kommentar/verdi:
Er det målt spenning fase-fase (V)?	✓	240
Er det målt spenning fase-jord (V)?	✓	130
Er det utført isolasjonsmåling (Mohm)?	✓	>500mohm
Er det målt utløseverdier for jordfeilautomat(er)?	✓	19mA/19ms, 27mA/201ms
Er anlegget funksjonstestet?	✓	Spenning målt på alle utg.kurser
Er det innfaset ihht instruks?	✎	
Er ledninger avsluttet forskriftsmessig?	✓	
Er spenningsførende deler beskyttet mot direkte berøring?	✓	
Er det valgt riktig utl.strøm på j.f.vern?	✓	30mA på alle kurssikringer
Er alle tilkoblinger riktig utført?	✓	
Er kursfortegnelse ajourført?	✓	
Er målerplombe brutt?	✗	

Montør	
Fornavn:	KTH
Etternavn:	
Dato:	20.10.2020
Signatur:	

Kunde	
Navn:	S:031 ETTERSTAD NORD BORETTSLAG, TERJE BRAATHEN
Dato:	20.10.2020
Signatur:	

elektro-sivert Installasjon as

IT 230V

Tlf. 23 34 45 56

KURSOVERSIKT

Gate	Nr.	Etg.	Side	Dato	Montør
Etterstadsletta	41 A	2	V	8.03.21	KTH

Nr.	Last	Amp.	Kar.	Forl.	L(m)	mm²
1.	Hovedsikring	2/40	OV	E	1	2x10
2.	Overspenningsvern	T2				
3.	Teknisk	2/20	C/30mA	C / A1		2x2,5
4.	Varme stue-soverom + veranda	2/15	C/30mA	C / A1		2x2.5/1.5
5.	Varme kjøkken, soverom	2/15	C/30mA	C / A1		2x2.5/1.5
6.	Varmtvannbereder	2/15	C/30mA	C / A1		2x2.5/1.5
7.	Lys og stikk , Bad	2/15	C/30mA	C / A1		2x2.5/1.5
8.	Stikk kjøkken kaffetrakter + micro	2/15	C/30ma	C /A1		2x2.5/1.5
9.						
10.						
11.						
12.						
13.						
14.						
15.						
Kurser trukket med felles jordleder:						
Lastbeskrivelser er avskrift av tidligere kursfortegnelse.						

Brukerveiledning for jordfeilsikring:

Dersom feil opptrer:

1. Hvis jordfeilautomaten har løst ut pga. Jordfeil vil et gult lokk eller blått vindu være synlig i fronten. Hvis ikke farge er synlig har den løst ut pga. overlast eller kortslutning.
2. Ved feil, slå av/koble fra alle apparater på denne kursen, legg deretter inn jordfeil-Bryter ved å vippe opp hendel.
3. Er feilen fremdeles til stede, ta kontakt med autorisert EL-installatør for utbedring.



Jordfeilautomaten må testes 1. gang per måned, ved å trykke på testknapp merket **T**.

Brukerveiledning for overspenningsvern:

- Indikator øverst på vernet har i normal drift «grønne» eller «blanke» felt. Dersom det i disse feltene fremkommer tydelig rød markering så har vernet og må skiftes. Dette skal kun utføres av autorisert personell.
- Kontroller avlederen minimum 1. gang per år. I tillegg kontrolleres vernet etter enhver periode med lyn og torden.
- Husk å koble ut overspenningsvernet ved isolasjonsmåling (megging), hvis ikke vil vernet skades.



Bademiljø
BEST PÅ BAD

10 ÅRS GARANTI TETT BAD

Garantibevis

Vibeke Stang Lingås
Etterstadsletta 41.A
Tlf: 41907349

Prosjektnr: 20044
Prosjektleder: Johnny Svendsen
Tlf: 90955650

Våtrommet er bygget/totalrehabilitert av Bademiljø Experten AS.

Det bekreftes herved at overnevnte våtrom er gitt 10 års GARANTI mot lekkasjer.

Garantinummer: 2018-1463

Garantien gjelder fra 14.06.2018 til 14.06.2028 og i henhold til GARANTIVILKÅR.

Garantien gjelder for den som til enhver tid er eier av våtrommet.

Bademiljø Experten AS
Org. nr.: 964390762
Tlf.: 22974297
Entreprenør

Bademiljø
Experten a.s

ELEKTRO-MILJØ

Sjekklister

Ordrenummer	Dato	Kundenummer
20929	04.06.2018	101

Kunde

Bademiljø-Experten AS
Nils Hansensvei 13

0667 OSLO

Leveringsadresse

Etterstadsletta 41 A

0660 OSLO

Kunden ordrenummer	P-20044
Kontaktperson	Johnny/Jonny
Vår referanse	Egil Moen
Ordredato	16.05.2018
Beskrivelse	Mod av bad i Etterstadsletta 41 A

Arbeidsbeskrivelse

Overskrift	Informasjon	Dato	Navn
Samsvarserklæring			
Anlegg - Kontaktperson			
Navn, Telefon, Epost	Vibeke Lingås Stang Etterstadsletta 41 A 0660 Oslo	04.06.2018	Egil Moen
Anleggsbeskrivelse			
Måler nr:			
Utført iht:			
Type anlegg, Utg, Beskr	Utført etter NEK 400: 2014 Frakople/demontere v/oppstart Opplegg og kopling av overlys Levert og montert varmekabel m/termostat Levert og montert 5 stk downlights m/dimmer Flytting stikkontakt VVB Flytting stikkontakt vaskemaskin Stikk o/overskap til lydanlegg Dok	04.06.2018	Egil Moen

Sjekklister		Side 2/2
Ordrenummer	**Dato**	**Kundenummer**
20929	04.06.2018	101

Kunde

Bademiljø-Experten AS
Nils Hansensvei 13

0667 OSLO

Leveringsadresse

Etterstadsletta 41 A

0660 OSLO

Navn:

Kundens signatur:

Installatør/bemyndiget person:

ELEKTRO-MILJØ AS
Nils Hansensvei 13
0667 OSLO
Organisasjonsnummer 983180868
Momsregistreringsnummer 983180868 MVA

Telefonnummer 93207585
Faksnummer
E-postadresse egil@elektro-miljo.com
Hjemmeside www.elektro-miljo.com

Bademiljø BEST PÅ BAD

Bademiljø 10 ÅRS GARANTI TETT BAD

Prosjektdata

Prosjektnr.:	20044
Prosjektnavn:	Vibeke Stang Lingås
Mottaker av garantinummer:	regnskap@bm-x.no

Tiltakshaver

Fornavn:	Vibeke
Etternavn:	Stang Lingås
E-post:	vibekesl@gmail.com
Telefon:	41907349
Telefon (arb):	
Mobil:	41907349

Tiltakshaver 2

Fornavn:	
Etternavn:	
E-post:	
Telefon:	
Telefon (arb):	
Mobil:	

Prosjektadresse

Gatenavn og nr.:	Etterstadsletta 41.A
Leil./seksjonnr.:	
Etasje:	1
Postnr.:	0660
Poststed:	Oslo
Kommune:	
G.nr.:	
B.nr.:	
Festenr.:	

Fakturaadresse

Gatenavn og nr.:	Etterstadsletta 41.A
Postnr.:	0660
Poststed:	Oslo

Prosjektansvarlig

Fornavn:	Johnny
Etternavn:	Svendsen
E-post:	Johnny@bm-x.no
Telefon:	90955650

Dokumentliste

Vibeke Stang Lingås
Etterstadsletta 41.A
Tlf: 41907349

Prosjektnr: 20044
Prosjektleder: Johnny Svendsen
Tlf: 90955650

	Navn	Status
3.2	Kontrakt	Ferdig
3.3	Opplasting av kontrakt	Ferdig
5.2	Oversikt over underleverandører	Ferdig
5.3	Bilder	Ferdig
6.1	Overtakelsesprotokoll	Ferdig
6.2	Drifts og vedlikeholdsveiledning	Ferdig
6.3	Andre dokumenter	Ferdig
6.4	Opplasting av overtagelsesprotokoll	Ferdig
7.1	Tildeling av garantinummer (Kjedekontoret)	Ferdig
8.1	Utskrift av Garantibevis	Ferdig
8.2	Laste opp Garantibevis og avslutte	Ferdig

Opplasting av kontrakt

Vibeke Stang Lingås
Etterstadsletta 41.A
Tlf: 41907349

Prosjektnr: 20044
Prosjektleder: Johnny Svendsen
Tlf: 90955650

Navn	Dato opplastet	Størrelse
Kontrakt.pdf	15.06.2018	135 779

Bademiljø
BEST PÅ BAD

Kontrakt

Vibeke Stang Lingås
Etterstadsletta 41.A
Tlf: 41907349

Prosjektnr: 20044
Prosjektleder: Johnny Svendsen
Tlf: 90955650

Prosjektnr.: 20044

Standard avtale om nybygg/totalrehabilitering av våtrom med Bademiljøs 10 års tetthetsgaranti.

1) Avtalens parter

Tiltakshaver

Fornavn: Vibeke	Etternavn: Stang Lingås
Adresse: Etterstadsletta 41.A	
Postnr: 0660	Sted: Oslo
Telefon (priv): 41907349	Mobil: 41907349

Fakturaadresse: Etterstadsletta 41.A			
Postnr: 0660		Sted: Oslo	
Prosjektadresse: Etterstadsletta 41.A			
Postnr: 0660		Sted: Oslo	
Gnr.:	Br.nr.:	Festenr.:	Leil./seksj.nr.:

Entreprenør

Bademiljø Experten AS	Org.nr.: 964390762
Postadresse: Nils Hansens vei 13	
Postnr.: OSLO	Sted: 0667
Besøksadresse: Nils Hansens vei 13	
Telefon: 22974297	
Prosjektansvarlig: Johnny Svendsen	Telefon: 90955650
E-post: Johnny@bm-x.no	

notar.no

2) Avtalens omfang

Det er i dag inngått avtale om rehabilitering/nybygg av bad/våtrom med 10 års tetthetsgaranti. Vilkårene for 10 års GARANTI – tett bad! Er beskrevet i vedlagte GARANTIVILKÅR.

Tilbud av:	05.04.2018
Revidert:	10.05.2018
Tegninger av:	

Befaring:

Bademiljøbedriften har foretatt befaring/forundersøkelse forut for kontraktsinngåelse:

Ja

Rådgivning forut for kontraktsundertegnelse:

På grunnlag av forundersøkelsene har Bademiljøbedriften anbefalt at det i tillegg til de arbeider som er avtalt, utføres følgende arbeid av følgende grunner:

I tillegg frarådes følgende arbeider av følgende grunner:

Forbrukerens medvirkning:

I forbindelse med bygging av bad med 10 års tetthetsgaranti krever Bademiljø å stå for alle arbeider som har med oppbygging, tetthet og overflatebehandlinger å gjøre. I enkelte tilfeller, når forholdene tilsier det kan rivningsarbeider, sortering/bortkjøring av avfall etc utføres av tiltakshaver.

Det er avtalt at tiltakshaver skal utføre følgende arbeid:

103

3) Pris og betaling

Sum eks. MVA:	kr 290 820,00
MVA (25 %):	kr 72 705,00
Sum inkl. MVA:	kr 363 525,00

Av kontraktssummen faktureres

Ved oppstart av arbeidet:

50%

Underveis i arbeidene:

40%

Etter overtakelsesforretning:

10%

Alle fakturaer betales pr.:

10 dager

4) Tilleggsarbeider

Eventuelle tilleggs-/endringsarbeider faktureres med følgende timepriser inkl MVA:

Rørlegger:	kr 990
Tømrer / snekker:	kr 740
Murer / flislegger / membranlegger:	kr 740
Maler / byggtapetserer / gulvlegger:	kr 740
Ventilasjon:	kr
Elektriker:	kr 975
Annet arbeid:	kr

Endringer avregnes på sluttfaktura etter avtale mellom tiltakshaver og entreprenør

Etterstadsletta 41A

notar.no

5) Vedlegg til kontrakten

6) Andre vilkår

Eventuelt forsinkelse fra våres leverandører på spesifisert utstyr og arbeidet med dette reguleres ikke av punktet med forsinkelsesrente.

Blir ordren kansellert forbeholder vi oss retten til og fakturere medgåtte kostnader og eventuelle retur gebyrer. Påløpt etter Oppstartsmøte i vår butikk.

7) Arbeidets påbegynnelse og avslutning

Oppstart for arbeidet er beregnet til:	14.05.2018
Arbeidet er beregnet ferdig til:	08.06.2018

8) Underskrift

Sted: Oslo

Dato: 11.05.2018

Mette Helman
Bademiljø Experten AS
Org. nr.: 964390762
Tlf.: 22974297
Entreprenør

Bademiljø Experten a.s

Vibeke Stang Lingås
Tiltakshaver

Oversikt over underleverandører

Vibeke Stang Lingås
Etterstadsletta 41.A
Tlf: 41907349

Prosjektnr: 20044
Prosjektleder: Johnny Svendsen
Tlf: 90955650

Følgende underleverandører har vært tilknyttet prosjektet:

Flislegger:	Promaker Bygg As (999638880)
Membranlegger:	Fred Olsen (970905553)
Elektriker:	Elektro-miljø AS (983180868)

Bilder

Vibeke Stang Lingås
Etterstadsletta 41.A
Tlf: 41907349

Prosjektnr: 20044
Prosjektleder: Johnny Svendsen
Tlf: 90955650

IMG_0809.JPG



IMG_0810.JPG



IMG_0811.JPG



IMG_0812.JPG



IMG_0813.JPG 	IMG_0814.JPG 
IMG_0815.JPG 	IMG_0816.JPG 

IMG_0817.JPG



IMG_0818.JPG



IMG_0819.JPG



IMG_0820.JPG



IMG_0821.JPG 	IMG_0822.JPG 
IMG_0823.JPG 	IMG_0824.JPG 

IMG_0825.JPG



IMG_0826.JPG



IMG_0827.JPG



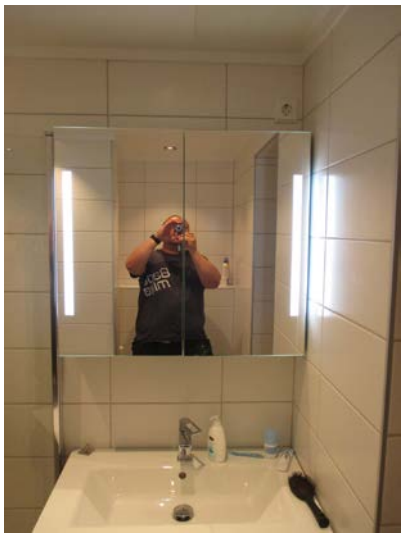
IMG_0828.JPG

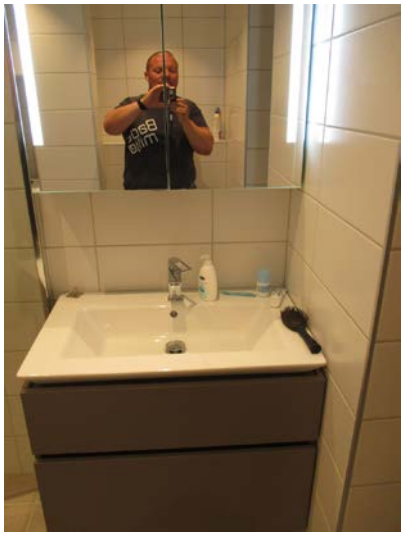


IMG_0829.JPG 	IMG_0830.JPG 
IMG_0831.JPG 	IMG_0832.JPG 

IMG_0833.JPG 	IMG_0834.JPG 
IMG_0835.JPG 	IMG_0836.JPG 

IMG_0837.JPG 	IMG_0838.JPG 
IMG_0839.JPG 	IMG_0840.JPG 

IMG_0841.JPG 	IMG_0842.JPG 
IMG_0843.JPG 	IMG_0844.JPG 

IMG_0845.JPG	IMG_0846.JPG
	

Overtakelsesprotokoll

Vibeke Stang Lingås
Etterstadsletta 41.A
Tlf: 41907349

Prosjektnr: 20044
Prosjektleder: Johnny Svendsen
Tlf: 90955650

Overtakelsesforretning er avholdt for prosjekt nummer: 20044

Dato

Dato og år: 14.06.2018
Klokken:

Tilstede

Tiltakshaver: Vibeke Stang Lingås

Entreprenør: Bademiljø Experten As

Tiltakshaver overtar dags dato de arbeider, leveranser og ytelser som entreprenøren har utført i henhold til kontrakt av 11.05.2018

Ved overtakelsen ble det påvist følgende mangler, kompletteringer og andre forhold som enkeltvis og samlet ikke er til hinder for overtakelsen, forutsatt at de bringes i avtalemessig orden innen oppgitt dato:

Mangler

Mangel:	Frist for retting / utbedring:	Rettet / utbedret sign.:

Jonny Haagensen
Bademiljø Experten AS
Org. nr.: 964390762
Tlf.: 22974297
Entreprenør

Vibeke Stang Lingås
Tiltakshaver

Drifts og vedlikeholdsveiledning

Vibeke Stang Lingås
Etterstadsletta 41.A
Tlf: 41907349

Prosjektnr: 20044
Prosjektleder: Johnny Svendsen
Tlf: 90955650

Gratulerer med nytt bad!

Badet er bygget/rehabilitert av Bademiljø Experten AS, og har 10 års garanti mot lekkasjer.

Denne drifts- og vedlikeholdsveiledningen forteller litt om forutsetningene for 10 års GARANTI – tett bad!, i tillegg til at den gir råd om vedlikehold og rengjøring av badet slik at det holder seg pent og innbydende i mange år framover.

Som eier av et bad med 10 års GARANTI – tett bad! fra Bademiljø AS, er det visse begrensninger for hva du selv kan gjøre av arbeid på badet. Nærmere detaljer framgår av Garantivilkårene, som du også finner i Garantimanualen.

Alt arbeid som medfører at membranen perforeres/gjennomhulles, må utføres av garantigiver eller av en bedrift som godkjennes av garantigiver.

Alle nye installasjoner på badet som innebærer faste påkoblinger til rør- eller avløpssystemet, må utføres av garantigiver eller en bedrift som godkjennes av garantigiver. Dette gjelder selv om installasjonene ikke medfører perforering av membran.

Bekreftelse på slikt tilleggsarbeid skal være skriftlig og oppbevares sammen med kontrakten.

Vedlikehold

Sluk
Renses minst to ganger per år. Ta opp slukristen og rens sluket eller løft opp slukbøtten og tøm den. Spesialmidler og veiledning om åpning av tette sluk får du i din nærmeste Bademiljø-butikk.

Vannlås, servant
Vannlåsen demonteres og renses når den blir tett.

Ventilasjon
God ventilasjon er viktig for å få ned luftfuktigheten i våtrommet etter at man har badet eller dusjet. Det hindrer sopp- og algevekst. Sopp og alger tilhører en stor gruppe levende mikroorganismer som trives veldig godt i våtrom på grunn av kombinasjonen av høy luftfuktighet og høy temperatur. Påse at el-vifte er i bruk, eventuelt at fuktstyrte vifter slår seg på etter dusjing og bading som avgir damp i rommet. Se også leverandørens hjemmeside i oversikten bakerst i dette dokumentet.

Rengjøring

GENERELT:
* Regelmessig og hyppig rengjøring på badet gjør rengjøringen enklere, og fører til at badet holder seg pent og innbydende i mange år. Noen typer smuss og belegg og enkelte materialer på badet krever imidlertid spesialmidler. Slike rengjøringsmidler får du hos din lokale Bademiljø-butikk. De gir gjerne råd og veiledning om effektiv rengjøring og fjerning av vanskelige flekker.

* Rengjøringsmidler som riper og skrubber må ikke benyttes på noen overflater på badet. Da oppstår det riper i flatene både på møbler, armaturer og porselen. Slike riper gir grobunn for skitt, bakterier og sopp.
* Microfiberkluter er fine og effektive å bruke på de fleste overflater, men vær oppmerksom på slitasje ved bruk på malte flater fordi microfibrene skaper små riper.
* Misfarging kan fjernes med sitron- eller vinsyre som skylles grundig bort etterpå.
* Kalkflekker fjernes med mateddik som er varmet opp til 50 °C. Gni inn eddiken, la den virke og skyll bort.
* Uglaserte, porøse overflater, som fliser og benkeplater bør impregneres/bones for å beskyttes mot smuss, flekkdannelser og riper.
* Det må aldri benyttes polish på gulv i våte rom. Gulvene blir glatte og farlige å gå på og flisfugene kan bli misfarget.

FLISER:
* Glaserte fliser rengjøres med nøytrale rengjøringsmidler (pH 6,5 – 8).
* Ekstra skitne flater kan regngjøres med plastskrubb eller en microfiberklut.

FUGER MELLOM FLISER OG GLASSBYGGERSTEIN:
* Flisfuger er ikke tette!
* Fuger er et svakt punkt fordi de lett blir misfarget. Vanlige vaskemidler er tilstrekkelig for å fjerne normalt støv og skitt. Vann fugene før du evt. sprayer på et rengjøringsmiddel.
* Misfargede flisfuger kan rengjøres med sitronsyre eller vinsyre. Husk å skylle grundig etterpå.

SILIKONFUGER:
* For å unngå sopp- og algevekst er det viktig å holde silikonfugen mest mulig tørr. Silikonfuger i dusjsone og i overgang gulv/vegg er mest utsatt fordi det her ofte samler seg smuss og belegg. Overflatebelegg fjernes med nøytrale eller svakt alkaliske rengjøringsmidler (pH over 7).
* Som en ekstra beskyttelse kan fugene overstrykes med et desinfeksjonsmiddel (klorin eller tilsvarende), etter hver rengjøring.
* Sopp- og algevekst på silikonfuger viser seg som svarte eller brune prikker. De kan fjernes ved grundig rengjøring med et desinfeksjonsmiddel (klorin eller tilsvarende). Det er lettere å fjerne stoffene før de får for godt feste.
* Dersom fugen har kraftig soppangrep må den skiftes. Din lokale Bademiljø-rørlegger hjelper deg med det. Ta også kontakt med Bademiljø-butikken når du skal kjøpe rengjøringsmidler til badet. De har gode spesialmidler for alle typer rengjøring og vanskelige flekker.

GLASSFLATER:
* Glassvegger i dusjkabinett og dusjhjørner, samt glassbyggerstein rengjøres med vindusvask og mikrofiberklut. Vanskelige flekker som skyldes alger og kalkavleiringer, fjernes med spesialmidler som du får hos din lokale Bademiljø-butikk. Glassvegger i dusjhjørner og dusjkabinett skylles med håndusjen etter bruk, og tørkes av med en gumminal eller klut.

Dine installasjoner

I tabellen nedenfor finner du en oversikt over det utstyret som er montert på ditt bad.

Dersom du ønsker mer informasjon om produktene finner du det på den oppgitte webadressen.

Dersom produsent/leverandør har laget en egen bruksanvisning, vedlikeholdsveiledning og/eller reparasjonsanvisning for utstyret som er montert, skal den være lagt inn i Garantimanualen.

Produkt:	Leverandør / Produsent:	NRF-nr:	Web-side:	Egen brosjyre / bruksanvisning:
Sisterne og trykknapp	Geberit		www.geberit.no	
Smøremembran, rørmansjetter	Ardex		www.ardex.no	

Sveisemembran	Protan/sanafil		www.spesialverktøy.no	
Våtromsplater	Wedi		www.bergersenflis.no	http://no.wedi.de/
Fliselim, støp og silikon	Ardex		www.ardex.no	
Varmekabler	Nexans		www.nexans.no	
Termostater	Micromatic		www.micromatic.no	
Vifte	Fresh eller Pax		www.fresh.no, www.pax.se/no	
Downlights	SG-armature		www.sg-as.no	
Installasjons materiell - elektriker	Elko		www.elko.no	
Kryssfinerpalter	Bergersen		www.bergersenflis.no/	
Rør-i-rør, komplett system	Høyax		www.hoiax.no	
Varmtvannsbereder	Høyax / Oso		www.hoiax.no / www.osohotwater.no	
Vega Servantbatteri, Dusjbatteri og Dusjgarnityr	Bademiljø		www.bademiljo.no	
Gulvsluk	Purus		www.purusline.se/no	
Byggemateriell slik som, stender, dører, lister osv.	Optimera, Taugland, sentrum bygg			
Takmaling	Jotun			Fargekode: S0300N
Maling til listverk	Jotun			Fargekode: S0502Y
FDV dokumentasjon	Boligmappa		www.boligmappa.no/	All FDV blir lastet opp her.

Andre dokumenter

Vibeke Stang Lingås
Etterstadsletta 41.A
Tlf: 41907349

Prosjektnr: 20044
Prosjektleder: Johnny Svendsen
Tlf: 90955650

Navn	Dato opplastet	Størrelse
Revidert tilbud.pdf	15.06.2018	168 501

Bademiljø
BEST PÅ BAD

BADEMILJØ EXPERTEN AS
Tel: +47 22 97 42 97
Nils Hansens vei 13
0667 Oslo
NO 964 390 762 MVA

Butikk@bm-x.no
www.bademiljo.no

Vibeke Stang Lingås
Etterstadsletta 41 A
0660 Oslo

Revidert Oslo, 09-05-2018.

MODERNISERING OG UTVIDELSE AV BAD I ETTERSTADSLETTA 41 A

Vi viser til hyggelig befaring og har den glede og kunne tilby følgende arbeider og utstyr:

RØRLEGGER
-Demontering av v.v bereder i eksisterende kott.
-Demontering av eksisterende klosett, servantinnredning og dusj.
-Omlegging av vannrør til delvis skjult anlegg.
-Omlegging av avløpsrør til servant.
-Opplegg til hjelpesluk i dusj.
-Opplegg til vaskemaskin kran og avløp.
-Montering av servantinnredning og standard dusjhjørne.
-Levering og montering av følgende nytt utstyr:
-1 stk Geberit Duofix veggbrakett m/skjult sisterne og Sigma 01 Krom trykknapp.
-1 « Laufen Pro N vegghengt klosettskål hvit.
-1 « laufen Pro N klosettsete med soft close.
-1 « Tapwell SR071 ettgreps servantbatteri krom med klikkventil.
-1 « Bademiljø Vasa termostat dusjbatteri krom.
-1 « Bademiljø Victoria dusjgarnityr krom.
-1 « Villeroy & Boch Legato 80 cm servantmøbel i terra grey med Legato servant.
-1 « Atina speilskap 80 cm m. stikkontakt.
-1 « 80 X90 Vision 2,0 dusjhjørne med foldedører.
-1 « Høyax varmtvannsbereder type: RSB ECO 120 RF120 l med frontventil.
-1 « 1/2» kran og avløpstrakt til vaskemaskin.
-1 « 32 mm hjelpesluk.
-2 « 20x20 rustfri slukrist Sirius
-Nødvendige rør og deler.

SNEKKER, FLISLEGGER, MALER
-Opphugging og fjerne eksisterende fliser og påstøp på badegulv.
-Rive vegg mellom bad og klosettrom og bad og kott.
-Fjerne innredning i kott.

Bademiljø
BEST PÅ BAD

BADEMILJØ EXPERTEN AS
Tel: +47 22 97 42 97
Nils Hansens vei 13
0667 Oslo
NO 964 390 762 MVA

Butikk@bm-x.no
www.bademiljo.no

-Fjerne nødvendig fliser og tapet på vegger.
-Blende 3 stk. dører som kles med gipsplater på utsiden.
-Nødvendige grunnarbeider på vegger.
-Avretting av undergulv med fall til sluk.
-Montere nytt tak med gipsplater og lavere tak med plass til v.v.br. over i vaskem. nisje.
-Innkassing av røropplegg.
-Skifte dør type: Hvit slett m. luftespalte under.
-Omlisting av dør og elastisk fugemasse eller list i tak.
-Legging av membran type Protan
-Prime og fuktbehandle vegger med smøremembran.
-Påstøp på gulv for varmekabel.
-Flislegge vegger str 20 x 40 cm, LB white mat WAAMB104 fliser beregnet til kr,179- pr.m2
-Flislegge gulv str 15 x 15 cm, Sap Kaleido Mandorla fliser beregnet til kr. 518- pr.m2.
-Fuging og silikonering.
-Innbygging og flislegging av klosettsisterne.
-Sparkling, grunning og maling til full dekning av lister og tak.
-Innsetting av ny avtrekksventil.

ELEKTRIKER
-Frakobling av eksisterende elektriske punkter.
-Opplegg til til stikkontakt over speilskapet og tilkopling av stikkontakt i speilskapet.
-Tilkobling av lysarmatur over servant intg lys i speilskap.
-Levering, legging og montering av varmekabel med termostatregulator og jordfeilbryter.
-Levering og montering av 5 stk. downlight innfelt i tak med dimmer **firkantet matt krom**
-Opplegg til dobbel stikkontakt til vaskemaskin og tørketrommel.
-Opplegg til og kobling av v.v bereder.

****
PRIS ARBEID OG MATERIELL KR. 363.525,- INKL. MVA
****

- Bortkjøring av søppel etter egne arbeider er medregnet.
- Spesielle sikringstiltak mot støv utover normal tildekking er ikke medregnet.
- Vasking av trappeoppganger i borettslag/sameie, under og etter avsluttet arbeider, er ikke medregnet.
- Vasking av leilighet under og etter avsluttet arbeider er ikke medregnet.
- Vasking kan tilbydes mot et tillegg.
- Systemlegging og endring av størrelser på fliser kan komme som tillegg i arbeidsomkostninger.
- Eventuell utarbeidelse og innsendelse av byggesøknad er ikke medregnet i ovennevnte pristilbud.
- Vi forutsetter at sluket i badegulvet kan benyttes om.
- Vi tar forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler samt fuktskader.
- Før oppstart anbefales det at kunde setter opp nabovarsel i oppgangen.
- Malerarbeider utenom inne på badet er ikke medregnet.
- Vi har den glede å kunne tilby Bademiljø's 10 års tetthetsgaranti.

Bademiljø
BEST PÅ BAD

BADEMILJØ EXPERTEN AS
Tel: +47 22 97 42 97
Nils Hansens vei 13
0667 Oslo
NO 964 390 762 MVA

Butikk@bm-x.no
www.bademiljo.no

Med den beste leveranse og et solid og håndverksmessig utført arbeide - håper vi å motta Deres ordre som vil ha vår største oppmerksomhet.

Vi kan, om ønskelig, tilby Dem fargesatte, tredimensjonale datategninger over Deres baderom.
Da dette er forholdsvis tidkrevende, vil dette koste kr 1800,-, som eventuelt vil bli fratrukket Deres faktura under forutsetning av at oppdraget tilfaller oss.

Vi takker for at De tok kontakt med vårt firma i anledning oppussing av Deres bad, og dersom ytterligere opplysninger er nødvendig - hører vi gjerne nærmere fra Dem og hvis ikke, tillater vi oss å ta kontakt pr. telefon en av de nærmeste dagene.

Tilbudet er gyldig i 3 måneder.

VENNLIG HILSEN
BADEMILJØ-EXPERTEN A/S
AUT. RØRLEGGERBEDRIFT

Johnny B. Svendsen
Tlf. 90955650
johnny@bm-x.no

Overtagelsesprotokoll

Vibeke Stang Lingås
Etterstadsletta 41.A
Tlf: 41907349

Prosjektnr: 20044
Prosjektleder: Johnny Svendsen
Tlf: 90955650

Overtakelsesdato
14.06.2018

Navn	Dato opplastet	Størrelse
Overtagelse.pdf	15.06.2018	58 460

Bademiljø
BEST PÅ BAD

Overtakelsesprotokoll

Vibeke Stang Lingås
Etterstadsletta 41.A
Tlf: 41907349

Prosjektnr: 20044
Prosjektleder: Johnny Svendsen
Tlf: 90955650

Overtakelsesforretning er avholdt for prosjekt nummer: 20044

Dato 14/6 -2018

Dato og år:
Klokken:

Tilstede

Tiltakshaver: Vibeke S. Lingås Vibeke Stang Lingås

Entreprenør: Jonny Haagensen Bademiljø Experten As

Tiltakshaver overtar dags dato de arbeider, leveranser og ytelser som entreprenøren har utført i henhold til kontrakt av

Ved overtakelsen ble det påvist følgende mangler, kompletteringer og andre forhold som enkeltvis og samlet ikke er til hinder for overtakelsen, forutsatt at de bringes i avtalemessig orden innen oppgitt dato:

Mangler

Mangel:	Frist for retting / utbedring:	Rettet / utbedret sign.:

Jonny Haagensen

Bademiljø Experten AS
Org. nr.: 964390762
Tlf.: 22974297
Entreprenør

x Vibeke S.

Vibeke Stang Lingås
Tiltakshaver

Bademiljø
Experten a.s

Garantibevis

Vibeke Stang Lingås
Etterstadsletta 41.A
Tlf: 41907349

Prosjektnr: 20044
Prosjektleder: Johnny Svendsen
Tlf: 90955650

Våtrommet er bygget/totalrehabilitert av Bademiljø Experten AS.

Det bekreftes herved at overnevnte våtrom er gitt 10 års GARANTI mot lekkasjer.

Garantinummer: 2018-1463

Garantien gjelder fra 14.06.2018 til 14.06.2028 og i henhold til GARANTIVILKÅR.

Garantien gjelder for den som til enhver tid er eier av våtrommet.

Bademiljø Experten AS
Org. nr.: 964390762
Tlf.: 22974297
Entreprenør

Laste opp Garantibevis og avslutte

Vibeke Stang Lingås
Etterstadsletta 41.A
Tlf: 41907349

Prosjektnr: 20044
Prosjektleder: Johnny Svendsen
Tlf: 90955650

Navn	Dato opplastet	Størrelse
Garanti 2018-1463.pdf	15.06.2018	33 764

notar.no

Bademiljø
BEST PÅ BAD

Garantibevis

Vibeke Stang Lingås
Etterstadsletta 41.A
Tlf: 41907349

Prosjektnr: 20044
Prosjektleder: Johnny Svendsen
Tlf: 90955650

Våtrommet er bygget/totalrehabilitert av Bademiljø Experten AS.

Det bekreftes herved at overnevnte våtrom er gitt 10 års GARANTI mot lekkasjer.

Garantinummer: 2018-1463

Garantien gjelder fra 14.06.2018 til 14.06.2028 og i henhold til GARANTIVILKÅR.

Garantien gjelder for den som til enhver tid er eier av våtrommet.

Bademiljø Experten AS
Org. nr.: 964390762
Tlf.: 22974297
Entreprenør

Bademiljø
Experten a.s

Oslo Øst Eiendomsmegling AS
Notar Gamle Oslo v/Julie Marie Lunde
Hagegata 25, 0653 OSLO
E-post: julie@notar.no

Deres ref.: 18-0043/26 . Vår ref.: 0031-1-282 Dato: 19.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Etterstad Nord
Organisasjonsnr:	950200030
Andelseier:	Voldner, Helene Heger
Medeier:	
Leilighetsnummer:	282
Adresse:	Etterstadsletta 41 A, 0660 OSLO
Andelsnummer:	166
Gnr.	237
Bnr.	8
Borettsinnskudd:	Kr. 2 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 82337493.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, 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.

Styret planlegger å ta opp et nytt lån i 2026 for rehabliteringsoppgaver i boretteslaget.
Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/ Generalforsamlingen vedtok på generalforsamling 04.06.2013 følgende i forhold til utbygging av loft: ""Borettslaget åpner for at beboere i 4- roms leilighet i øverste etasje kan kjøpe tørkeloft over sin leilighet for utbygging. Utbygging kan skje i henhold til veileder utarbeidet av OBOS Prosjekt. Prisen ved kjøpe er kr 10 000,- pr kvadratmeter, og felleskostnadene vil øke i forhold til leilighetens areal. Under bygging skal det tas hensyn til øvrige beboere i oppgangen på alle måter som er forenlig med å gjennomføre utbygging. Boder skal ikke berøres, bortsett fra at det på noen steder kan bli aktuelt å flytte bod nærmes tørkeloft. Veileder kan ved behov endres av styret. Styret kan endre prisen hvis prisutviklingen ellers skulle tilsi dette. Veileder for utbygging og tegninger av utbygde loft ligger på borettslagets sider: http://etterstadnord.no/loft.php Dersom andelseier leier garasje hos Etterstadgarasjene AS må oppsigelse sendes dit. Styret har vedtatt å øke kostnadene for bod og lokal leie fra 01.01.2026. Det skal tas opp 3 milloner i lån i 2026 for å finansiere utskiftning av samtlige inngangsdører samt asfaltering av veier og stikkveier.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208812653
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,69%
Restsaldo	14 941 587,00
Innfrielsesdato:	30.09.2046

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: 3 763,20,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 763,20	

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:	627,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 331,-
Annen formue:	6 742,-
Gjeld:	51 457,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208812653
Restsaldo:	50 839,46
Kapitalkostnader:	292,39
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 50 839,45,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christopher von Munthe Av Morgenstierne pr. e-post: christopher.morgenstierne@obos.no eller telefon: 22 86 56 35.

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

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 styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Beate Villa, e-post: etterstadnord@styrerommet.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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 31
BORETTSLAGET ETTERSTAD NORD

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ETTERSTAD NORD

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 2. juni kl. 19:00 og lukker 5. juni kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/31

Det holdes også et frivillig møte 2. juni kl. 19:00 , Styrerommet i Etterstadsletta 11 C.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Utredning av varmepumper
7. Utredning av mulighet for felles beredskapslager
8. Innglassing av balkonger
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET ETTERSTAD NORD

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Christopher Morgenstierne er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Vidar Berget og Øyvind Michelsen er valgt.

Sak 3

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 4

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. Styrets beretning for 2025-2026.pdf
2. 31 Borettslaget Etterstad Nord.pdf
3. s. 31 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Styrearbeidet i borettslag har de siste årene blitt mer krevende som følge av økte krav til dokumentasjon, HMSoppfølging, teknisk drift og regelverk. Det stilles større forventninger til at styret håndterer leverandører, avtaler, vedlikeholdsplaner og beboerhenvendelser på en profesjonell og systematisk måte. Dette gjør at styrevervene krever mer tid, mer kompetanse og mer kontinuerlig oppfølging enn tidligere, og understreker behovet for et honorar som bidrar til å sikre god rekruttering.

Styrets innstilling
Årsmøtet vedtar at styrehonoraret for kommende periode settes til **350.000 kroner**.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 350 000 kr

Sak 6
Utredning av varmepumper

Forslag fremmet av:
Anne Sofie Lid Bergvall, Etterstadsletta 23A

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget har etter det jeg har forstått ikke en vedtatt policy på varmepumper. Til tross for at mange beboere sikkert har Norgespris, er det et behov for å redusere kraftforbruket, særlig på vinterstid. Varmepumper er en effektiv måte å sikre gode inneklima, for de som ønsker dette.

Per å dag åpner ikke borettslaget for å tillate enkeltbeboere å investere i og installere varmepumpe. Likevel ser vi at flere borettslag åpner for dette, etterhvert som teknologien utvikler seg med mer stillegående utedelen.

Samtidig har jeg forståelse for at borettslaget per nå ikke har nok informasjon om ulike måter å organisere dette på til å lage retningslinjer for det på årets årsmøte.

Jeg vil derfor sende inn følgende forslag:

Årsmøtet ber styret utrede muligheten for å åpne for at beboere som ønsker det kan få installert varmepumpe. Styret skal se på ulike modeller som er innført i borettslag der det er åpnet for varmepumper. Borettslaget skal underrettes om foreløpige resultater før styret legger frem forslag til retningslinjer for det neste årsmøtet.

Styrets innstilling
En utredning av varmepumper krever ekstern teknisk kompetanse og vil medføre betydelige kostnader. Borettslaget står foran større investeringer (bl.a. utskiftning av alle dører og asfaltarbeider), og styret vurderer at dette ikke bør prioriteres nå.

Styrets forslag til vedtak:
Forslaget tas ikke til følge.

Forslag til vedtak
Årsmøtet ber styret utrede muligheten for å åpne for at beboere som ønsker det kan få installert varmepumpe. Styret skal se på ulike modeller som er innført i borettslag der det er åpnet for varmepumper. Borettslaget skal underrettes om foreløpige resultater før styret legger frem forslag til retningslinjer for det neste årsmøtet.

Sak 7

Utredning av mulighet for felles beredskapslager

Forslag fremmet av:
Gro Ellen Linnås

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at styret utreder om borettslaget kan ha felles beredskap for krisetider.

Det er usikre tider, og vi blir alle oppfordret av myndighetene til å være beredt for å klare oss selv - med vann, mat og andre nødvendigheter - i ei uke. Noen borettslag har opprettet felles beredskapslagre for beboerne, som i saken jeg lenker opp til nederst her.

Kunne vi i Etterstad Nord gjort det samme? Kunne noen av lagerrommene eller loftsarealer blitt brukt til å lagre for eksempel vann og evt andre ting vi tenker kan være viktig å ha i en prekær situasjon?

Jeg tenker ikke på matvarer, det bør hver enkelt etter min mening selv ta ansvar for.

En sårbarhet vi har her i vårt borettslag, er at vi utelukkende varmer opp med elektrisitet. Skulle strømmen bli borte i flere dager i vinterkulda, vil vi som bor her raskt få problemer. Er det mulig å ha felles beredskap for dette? Finnes det noen alternative varmekilder vi kunne hatt i bakhånd i krisetilfeller? Og som vi evt kunne lagre i våre felles beredskapslagre?

Jeg foreslår at årsmøtet vedtar at styret utreder borettslagets beredskapsbehov og hva vi kan gjøre i fellesskap for å sikre oss som bor her dersom en krise inntreffer pga krig, terror eller andre alvorlige kriser.

https://groruddalen.no/nyheter/setter-standarden-bjerke-borettslag-forst-ute-med-eget-beredskapslager-2/

Styrets innstilling

Styret vurderer at borettslaget ikke har mulighet til å etablere felles beredskapsløsninger slik forslaget beskriver, blant annet på grunn av manglende egnede lokaler, brann og sikkerhetsregler og at myndighetenes beredskapsanbefalinger er rettet mot den enkelte husstand. Styret foreslår i stedet at beredskap behandles som del av HMSarbeidet med tydelig skille mellom styrets ansvar og beboernes egenberedskap.

Beredskap tas inn som fast tema i borettslagets HMS årshjul

Forslag til vedtak

Jeg foreslår at årsmøtet vedtar at styret utreder borettslagets beredskapsbehov og hva vi kan gjøre i fellesskap for å sikre oss som bor her dersom en krise inntreffer pga. krig, terror eller andre alvorlige kriser.

Sak 8

Innglassing av balkonger

Forslag fremmet av:
Fatmir Baftiu

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker med dette å fremme et forslag til styret om å utrede muligheten for innglassing av balkonger i borettslaget.

Bakgrunnen for forslaget er et ønske om å gi beboere større fleksibilitet i bruk av egen bolig. Innglassing av balkonger kan bidra til bedre utnyttelse av arealet, ved at balkongen i større deler av året kan brukes som et ekstra oppholdsrom. I tillegg vil det kunne gi praktiske fordeler, som mulighet for enkel og tørr oppbevaring i vinterhalvåret.

Det foreslås at en eventuell ordning baseres på frivillighet, der den enkelte andelseier selv dekker kostnadene ved innglassing. Samtidig bør det stilles krav til enhetlig utforming, slik at løsningene følger felles retningslinjer og sikrer et helhetlig og estetisk uttrykk for bygget.

Det finnes flere borettslag som allerede har åpnet for slike løsninger, hvor noen beboere har valgt innglassing mens andre ikke har det. Eksempler på dette finnes blant annet i mange borettslag her på Etterstad, hvor man har etablert gode ordninger som ivaretar både individuelle behov og visuelle hensyn.

Jeg ber om at styret vurderer forslaget og eventuelt fremmer en sak til generalforsamlingen/ årsmøtet hvor det kan stemmes over hvorvidt borettslaget skal åpne for utredning av mulighet for innglassing av balkongen.

Styrets innstilling

Styrets innstilling

Styret viser til at dagens balkonger ble vedtatt på borettslagets generalforsamling 10. mai 2000. I følge dokumentasjonen fra denne prosessen ble det valgt en løsning som ikke åpner for senere innglassing uten at også eksisterende balkongvegger må skiftes ut. For enkelte leiligheter, særlig i øverste etasje, kan det i tillegg være usikkert om innglassing i det hele tatt lar seg gjennomføre uten omfattende konstruksjoner fra taket.

En eventuell vurdering av innglassing vil derfor innebære betydelige tekniske avklaringer og prosjekteringsarbeid, som igjen vil medføre kostnader for borettslaget. Store vedlikeholds- og ombyggingsprosjekter vil kunne påvirke felleskostnadene.

På bakgrunn av dette mener styret at det per nå ikke er grunnlag for å igangsette en utredning av innglassing av balkonger.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak
Forslag til styret om å utrede muligheten for innglassing av balkonger i borettslaget.

Sak 9
Valg av tillitsvalgte

Det skal i år velges 2 styremedlemmer for 2 år og 4 varamedlemmer for 1 år.

Se valgkomiteens innstilling på side 24 i innkallingen.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hanne Bettum
- Robert Lomeland

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Helen Mittet
  Innstilt at valgkomiteen
- Øyvind Michelsen
  Innstilt at valgkomiteen
- Paula Voldner
- Steffen Kristoffersen
- Tore Andre Johansen
- Unni Norrøne

Vedlegg
1. Valgkomitens innstilling.pdf

Sak 10
Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Beate Villa

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Inge Skaland

Sak 11
Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Arnstein Østre
- Hanne Bettum
- Vidar Berget

Styrets årsrapport

Styrets beretning for 2025/2026

Borettslaget Etterstad Nord

Styret legger med dette frem en samlet oversikt over arbeidet som er utført siden forrige årsmøte. Perioden juni 2025 til april 2026 har vært preget av omfattende drift, vedlikehold, HMSarbeid, økonomiske vurderinger og håndtering av beboersaker. Styret har avholdt jevnlige møter og behandlet et stort antall saker som berører både sikkerhet, økonomi og bomiljø.

1. Arbeid utført i 2025 (juni–desember)

I andre halvår 2025 behandlet styret over 20 saker. Flere ble avsluttet i løpet av året, mens andre videreføres inn i 2026.

Viktige saker som ble løst i 2025

- Valg av Elektro Sivert som leverandør for årlig brannkontroll
- Forlengelse av avtale om pakkebokser med Posten
- Avvikling av container før jul
- Godkjenning av flere nye beboere
- Klargjøring av retningslinjer for bilvask (ikke tillatt)
- Refinansiering av lån og styrking av likviditet
- Husleieøkning på 5 % fra 1. oktober 2025
- Innkjøp av PC til styrearbeid

Saker fra 2025 som videreføres til 2026

- Alarmoverføring (nå valgt: Avarn)
- Ny avfallsløsning etter avvikling av containerordningen
- Ny utlånsordning for barnevognsgarasjer
- Gjennomgang av vedlikeholds- og bærekraftsmodulen
- Oppfølging av trearbeid og grøntområder
- Oppfølging av loftssalg og frister
- Tiltak mot måkeproblematikk
- Vurdering av nytt vaskebyrå

Økonomi og vedlikehold i 2025

Borettslaget gjennomførte refinansiering og økte lånerammen for å sikre likviditet.
Felleskostnadene ble økt med 5 % fra oktober.
Det ble gjennomført og planlagt flere vedlikeholdstiltak, inkludert trearbeid, dørutskifting, asfaltering og brannkontroll.
Vedlikeholdsmodulen skal gjennomgås i 2026.

2. Arbeid utført i 2026 (januar–april)

HMS og brannsikkerhet

Brannsikkerhet har vært et hovedfokus i 2026. Styret har valgt Avarn som leverandør for alarmoverføring, og det ble gjennomført møte om kundeportal og drift.
Styret har godkjent ny instruks for håndtering av brannalarmer, som legges inn i Avarns portal og publiseres på Vibbo.
Brannrutiner skal oppdateres og henges opp ved branntavlene.
Det er ikke meldt om nye HMSavvik i februar eller april.

Styret har også fulgt opp HMSrelaterte vedlikeholdsbehov, blant annet tiltak mot måker, fjerning av reir og kontroll av takflater.

Drift og vedlikehold

Service og tekniske anlegg

Serviceavtale med ElektroSivert for alarmanlegget er signert.
Ny vaskemaskin er kjøpt til vaskeriet i Etterstadsletta 15–17.

Bygningsmessige tiltak

Nye utgangs- og kjellerdører er bestilt, og lånebehov vurderes.
Det er vedtatt å montere beslag mot måker på to blokker, samt gjennomføre mosefjerning og taksjekk på flere bygg.
Murerarbeid for å utbedre løs mur ved innganger er bestilt.

Renhold

Etter beboerhenvendelser om mangelfull rengjøring i kjellere og trapper, besluttet styret å bytte renholdsleverandør.
Ny leverandør er samme firma som vasker Etterstad Sør og Vest.

Skadedyr

Pelias har registrert aktivitet av rotter, mus og maur. Tiltak er utført, og videre oppfølging er planlagt.

Beboersaker

Styret har behandlet flere henvendelser fra beboere.
Snøfjerning fra takvinduer i loftsleiligheter er avklart som beboers ansvar.
Styret vil minne om husordensregler for støy på balkonger i nyhetsbrev.

Brukerundersøkelse om fellesrom

Styret har igangsatt en brukerundersøkelse om behov og ønsker for bruk av fellesrom.
Formålet er å kartlegge hvilke typer rom og funksjoner beboerne ønsker, slik at styret kan vurdere fremtidige løsninger og prioriteringer.

Fellesarealer og infrastruktur

Styret har arbeidet videre med utredning av bruk av fellesarealer, inkludert garasjer og lager. Det ble gjennomført befaring i april som del av dette arbeidet.

Elbillading

Styret har vedtatt å installere to nye ladere og flytte én eksisterende.
Tiltaket viser seg å bli dyrere enn først antatt, da dagens ladere er utgått fra produksjon og må erstattes med nyere modeller.

Økonomi

Årsregnskap 2025

Revisor har ingen merknader.
Årsresultatet på 1 334 336 kroner foreslås overført til egenkapital.
Disponibel likviditet per 31.12.2025 er 1 011 334 kroner.

Låneopptak

Styret har vedtatt å søke lån på inntil 3 millioner kroner for:

- resterende utgangsdører
- asfaltering

Markiser inngår ikke i låneopptaket.

3. Årsmøteforberedelser

Årsmøtet avholdes 2. juni 2026, digitalt/hybrid.
Christopher Morgenstierne er valgt som møteleder.
Protokollvitner forespørres av styret.
Innkalling sendes digitalt, med papirutsendelse til ikke-digitale eiere.
Alle saker og vedlegg ferdigstilles innen 5. mai.

4. Styrehonorar

Styret vil fastsette prosentvis fordeling av styrehonoraret på eget møte, uavhengig av beløpet som vedtas av årsmøtet.

Avslutning

Styret takker beboerne for godt samarbeid gjennom året. Det har vært en periode med betydelig aktivitet, særlig innen HMS, vedlikehold og økonomistyring. Styret vil fortsette arbeidet med å sikre trygg drift, god økonomi og et godt bomiljø i borettslaget.

Styrets beretning for 2025/2026

Borettslaget Etterstad Nord

Styret legger med dette frem en samlet oversikt over arbeidet som er utført siden forrige årsmøte. Perioden juni 2025 til april 2026 har vært preget av omfattende drift, vedlikehold, HMS-arbeid, økonomiske vurderinger og håndtering av beboersaker. Styret har avholdt jevnlige møter og behandlet et stort antall saker som berører både sikkerhet, økonomi og bomiljø.

---

1. Arbeid utført i 2025 (juni–desember)

I andre halvår 2025 behandlet styret over 20 saker. Flere ble avsluttet i løpet av året, mens andre videreføres inn i 2026.

Viktige saker som ble løst i 2025

- Valg av Elektro Sivert som leverandør for årlig brannkontroll
- Forlengelse av avtale om pakkebokser med Posten
- Avvikling av container før jul
- Godkjenning av flere nye beboere
- Klargjøring av retningslinjer for bilvask (ikke tillatt)
- Refinansiering av lån og styrking av likviditet
- Husleieøkning på 5 % fra 1. oktober 2025
- Innkjøp av PC til styrearbeid

Saker fra 2025 som videreføres til 2026

- Alarmoverføring (nå valgt: Avarn)
- Ny avfallsløsning etter avvikling av containerordningen
- Ny utlånsordning for barnevognsgarasjer
- Gjennomgang av vedlikeholds- og bærekraftsmodulen
- Oppfølging av trearbeid og grøntområder
- Oppfølging av loftssalg og frister
- Tiltak mot måkeproblematikk
- Vurdering av nytt vaskebyrå

Økonomi og vedlikehold i 2025

Borettslaget gjennomførte refinansiering og økte lånerammen for å sikre likviditet.
Felleskostnadene ble økt med 5 % fra oktober.
Det ble gjennomført og planlagt flere vedlikeholdstiltak, inkludert trearbeid, dørutskifting, asfaltering og brannkontroll.
Vedlikeholdsmodulen skal gjennomgås i 2026.

---

2. Arbeid utført i 2026 (januar–april)

HMS og brannsikkerhet

Brannsikkerhet har vært et hovedfokus i 2026. Styret har valgt Avarn som leverandør for alarmoverføring, og det ble gjennomført møte om kundeportal og drift.
Styret har godkjent ny instruks for håndtering av brannalarmer, som legges inn i Avarns portal og publiseres på Vibbo.
Brannrutiner skal oppdateres og henges opp ved branntavlene.
Det er ikke meldt om nye HMS-avvik i februar eller april.

Styret har også fulgt opp HMS-relaterte vedlikeholdsbehov, blant annet tiltak mot måker, fjerning av reir og kontroll av takflater.

Drift og vedlikehold

Service og tekniske anlegg

Serviceavtale med Elektro-Sivert for alarmanlegget er signert.
Ny vaskemaskin er kjøpt til vaskeriet i Etterstadsletta 15–17.

Bygningsmessige tiltak

Nye utgangs- og kjellerdører er bestilt, og lånebehov vurderes.
Det er vedtatt å montere beslag mot måker på to blokker, samt gjennomføre mosefjerning og taksjekk på flere bygg.
Murerarbeid for å utbedre løs mur ved innganger er bestilt.

Renhold

Etter beboerhenvendelser om mangelfull rengjøring i kjellere og trapper, besluttet styret å bytte renholdsleverandør.
Ny leverandør er samme firma som vasker Etterstad Sør og Vest.

Skadedyr

Pelias har registrert aktivitet av rotter, mus og maur. Tiltak er utført, og videre oppfølging er planlagt.

Beboersaker

Styret har behandlet flere henvendelser fra beboere.
Snøfjerning fra takvinduer i loftsleiligheter er avklart som beboers ansvar.
Styret vil minne om husordensregler for støy på balkonger i nyhetsbrev.

Brukerundersøkelse om fellesrom

Styret har igangsatt en brukerundersøkelse om behov og ønsker for bruk av fellesrom. Formålet er å kartlegge hvilke typer rom og funksjoner beboerne ønsker, slik at styret kan vurdere fremtidige løsninger og prioriteringer.

Fellesarealer og infrastruktur

Styret har arbeidet videre med utredning av bruk av fellesarealer, inkludert garasjer og lager. Det ble gjennomført befaring i april som del av dette arbeidet.

Elbillading

Styret har vedtatt å installere to nye ladere og flytte én eksisterende.
Tiltaket viser seg å bli dyrere enn først antatt, da dagens ladere er utgått fra produksjon og må erstattes med nyere modeller.

Avslutning

Styret takker beboerne for godt samarbeid gjennom året. Det har vært en periode med betydelig aktivitet, særlig innen HMS, vedlikehold og økonomistyring. Styret vil fortsette arbeidet med å sikre trygg drift, god økonomi og et godt bomiljø i borettslaget.

Til generalforsamlingen i Borettslaget Etterstad Nord

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA 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, 23. april 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

BORETTSLAGET ETTERSTAD NORD
ORG.NR. 950200030, KLIENTNR. 31

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-2 533 898**	**838 504**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 334 336	-7 562 476
Tilbakeføring av avskrivning	14	26 400	150 417
Tillegg for nye langsiktige lån	16	12 500 000	0
Reduksjon langsiktig fordring		0	280 678
Økning annen langsiktig gjeld	16	0	5 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-10 300 920	-1 224 587
Innsk. øremerk. bankkto		-14 584	-16 435
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**3 545 232**	**-3 372 403**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 011 334**	**-2 533 899**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 520 779	46 129
Kortsiktig gjeld		-509 445	-2 580 027
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 011 334**	**-2 533 898**

BORETTSLAGET ETTERSTAD NORD
ORG.NR. 950200030, KLIENTNR. 31

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 489 563	13 442 288	14 336 000	15 008 000
Vaskeri		0	0	60 000	0
Ladeinntekter elbil		25 808	0	0	0
Andre inntekter	3	88 314	53 936	920 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**14 603 684**	**13 496 224**	**15 316 000**	**15 008 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-989 172	-965 136	-1 000 000	-1 000 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-350 000
Avskrivninger	14	-26 400	-150 417	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-17 625	-16 000	-18 000	-18 540
Forretningsførerhonorar		-308 930	-297 050	-315 000	-329 000
Konsulenthonorar		-180 950	-481 832	-100 000	-200 000
Drift og vedlikehold	7	-2 488 758	-10 575 152	-3 500 000	-3 500 000
Forsikringer		-1 796 236	-1 582 943	-1 860 000	-2 126 383
Festeavgift		-293 478	-293 478	-295 000	-295 000
Kommunale avgifter	8	-3 412 743	-3 122 497	-3 520 400	-3 723 823
Energi/fyring	9	-812 081	-767 672	-800 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-687 046	-773 240	-849 000	-874 470
Andre driftskostnader	10	-1 455 742	-1 383 114	-1 200 000	-1 029 140
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-12 769 162**	**-20 708 531**	**-13 957 400**	**-14 446 355**
DRIFTSRESULTAT		**1 834 522**	**-7 212 307**	**1 358 600**	**561 645**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	183 804	176 583	0	0
Finanskostnader	12	-683 990	-526 752	-538 000	-619 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-500 186**	**-350 169**	**-538 000**	**-619 000**
ÅRSRESULTAT		**1 334 336**	**-7 562 476**	**820 600**	**-57 355**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-7 562 476		
Til opptjent egenkapital:		1 334 336	0		

BORETTSLAGET ETTERSTAD NORD
ORG.NR. 950200030, KLIENTNR. 31

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	31 978 061	31 978 061
Andre varige driftsmidler	14	28 277	54 677
Aksjer og andeler	15	13 780	13 780
Øremerkede bankinnskudd		613 910	510 498
SUM ANLEGGSMIDLER		**32 634 028**	**32 557 016**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	1
Forskuddsbetalte kostnader		30 303	1 470
Driftskonto OBOS-banken		1 449 480	0
Driftskonto OBOS-banken II		2 984	2 973
Skattetrekkskonto OBOS-banken		29 145	33 118
Sparekonto OBOS-banken		8 867	8 568
SUM OMLØPSMIDLER		**1 520 779**	**46 129**
SUM EIENDELER		**34 154 807**	**32 603 145**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 282 * 100		28 200	28 200
Opptjent egenkapital		19 985 279	18 650 943
SUM EGENKAPITAL		**20 013 479**	**18 679 143**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	12 182 898	9 983 818
Borettsinnskudd	17	876 800	876 800
Annen langsiktig gjeld	18	572 185	483 357
SUM LANGSIKTIG GJELD		**13 631 883**	**11 343 975**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		362 280	547 140
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 2 000 000)		0	1 884 094
Skyldige offentlige avgifter	19	59 158	63 684
Påløpte renter		3 462	3 159
Påløpte avdrag		0	0
Annen kortsiktig gjeld	20	84 545	81 949
SUM KORTSIKTIG GJELD		**509 445**	**2 580 027**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**34 154 807**	**32 603 145**
Pantstillelse		15 873 900	15 873 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.04.2026
Styret i Borettslaget Etterstad Nord

Beate Villa

Inge Helle Skaland

Valbona Elezi

Hanne Bettum

Sverre Andreas Borgersrud Stokstad

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk 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	12 738 186
Forretningslokale	723 672
Vinduer	527 172
Strøm elbil	303 000
Leietillegg påbygg	154 258
Varmekabler	26 532
Eiendomsskatt	10 784
Nedbetaling skjult anlegg	5 960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**14 489 563**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Fakturert beboer	35 750
Avregning energi	52 564
SUM ANDRE INNTEKTER	**88 314**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-648 466
Overtid	-55 630
Påløpte feriepenger	-84 545
Arbeidsgiveravgift	-157 698
LO/NHO-ordningen (AFP)	-17 001
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-17 786
O/U premie	-1 046
Yrkesskadeforsikring	-7 000
SUM PERSONALKOSTNADER	**-989 172**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

ELLER:

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-300 000
SUM STYREHONORAR	**-300 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-6 216

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-17 625
SUM REVISJONSHONORAR	**-17 625**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Elektro-Sivert AS (Brannvarslingsanlegg)	-322 718
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-322 718**
Drift/vedlikehold bygninger	-302 200
Drift/vedlikehold VVS	-75 229
Drift/vedlikehold elektro	-1 193 769
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-206 078
Drift/vedlikehold brannsikring	-46 352
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-95 283
Egenandel forsikring	-68 000
Kostnader dugnader	-25 000
Reparasjon og vedlikehold annet	-154 129
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 488 758**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-10 790
Vann- og avløpsgebyr	-2 301 501
Feie- og tilsynsgebyr	-729
Renovasjonsgebyr	-1 099 724
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 412 743**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-812 081
SUM ENERGI / FYRING	**-812 081**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-618 135
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 542
Annen leiekostnad	-15 754
Diverse utstyr	-47 371
Annet driftsmateriale	-12 197
Renhold ved firmaer	-425 751
Snørydding	-8 809
Andre driftskostnader	-68 662
Kontor- og datarekvisita	-5 644
Trykksaker	-8 797
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 216
Andre kontorkostnader	-12 074
Telefon/bredbånd	-2 081
Telefon, annet	-1 037
Drivstoff	-9 892
Vedlikehold biler/maskiner	-106 600
Kontingenter	-76 140
Bank- og kortgebyr	-4 015
Øreavrunding	-25
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 455 742**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	167 732
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 178
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 894
Kundeutbytte Gjensidige	11 290
Andre renteinntekter	-11 290
SUM FINANSINNTEKTER	**183 804**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-139 604
Pantegjeldsrenter	-118 308
Pantegjeldsrenter	-361 655
Renter på leverandørgjeld	-3 179
Renter og provisjon kassekreditt	-61 245
SUM FINANSKOSTNADER	**-683 990**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1949	13 877 588
Oppskrevet 1972	3 212 973
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	14 887 500
SUM BYGNINGER	**31 978 061**

Gnr.237/bnr.8

Tomten er festet av Obos fra 01.04.1949
Årlig festeavgift for tomten fremgår av resultatregnskapet.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Innskudd garasje		
Tilgang 1991	14 270	
Tilgang 1999	14 000	
		28 270
Ladebokser elbil		
Tilgang 2022	105 600	
Avskrevet tidligere	-79 200	
Avskrevet i år	-26 400	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**28 270**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-26 400**

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.

Etter fondsemisjon i Etterstad Kabel TV AS eier borettslaget nå 2 820 aksjer

Selskapet eier aksjer i Etterstadgarasjene AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført etter opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 25 Pålydende: kr. 100 Balanseført verdi: kr. 2 500

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2015	-12 000 000	
Nedbetalt tidligere	6 602 931	
Nedbetalt i år	5 397 070	
		0
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 6 år.		
Opprinnelig 2024	-5 000 000	
Nedbetalt i år	413 251	
	4 586 749	
		0
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2025	-12 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	317 102	
		-12 182 898
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-12 182 898**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1949	-871 000
Endring 2006	-2 900
Endring 2022	-2 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-876 800**

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	876 800
Pantelån	12 182 898
TOTALT	**13 059 698**

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

Bygninger	31 978 061
TOTALT	**31 978 061**

NOTE 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-572 185
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-572 185**

NOTE 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-29 145
Skyldig arbeidsgiveravgift	-30 013
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-59 158**

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-84 545
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-84 545**

VALGKOMITEENS INNSTILLING - ETTERSTAD NORD

To styremedlemmer for to år
Valgkomiteen innstiller
Hanne Bettum
Robert Lomeland

4 varamedlemmer for et år:

a) Valgkomiteen innstiller på gjenvalg av sittende varamedlemmer:
Helen Mittet
Øyvind Michelsen

b) Valgkomiteen anbefaler at de to av følgende som for fleste stemmer går inn som nye varamedlemmer.

Paula Voldner
Unni Norrøne
Tore André Johansen
Steffen Kristoffersen

Delegert med vara til OBOS generalforsamling:
Valgkomiteen innstiller:

Beate Villa som delegert
Inge Skaland som vara

Valgkomite for et år

Hanne Bettum
Arnstein Østre
Vidar Berget

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 2.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 5.06.26
Selskapsnummer: 31 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET ETTERSTAD NORD

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Christopher Morgenstierne er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Vidar Berget og Øyvind Michelsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 350 000 kr

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Utredning av varmepumper

Årsmøtet ber styret utrede muligheten for å åpne for at beboere som ønsker det kan få installert varmepumpe. Styret skal se på ulike modeller som er innført i borettslag der det er åpnet for varmepumper. Borettslaget skal underrettes om foreløpige resultater før styret legger frem forslag til retningslinjer for det neste årsmøtet.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Utredning av mulighet for felles beredskapslager

Jeg foreslår at årsmøtet vedtar at styret utreder borettslagets beredskapsbehov og hva vi kan gjøre i fellesskap for å sikre oss som bor her dersom en krise inntreffer pga. krig, terror eller andre alvorlige kriser.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Innglassing av balkonger

Forslag til styret om å utrede muligheten for innglassing av balkonger i borettslaget.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Hanne Bettum
- [ ] Robert Lomeland

Varamedlem (kun 4 skal velges)

- [ ] Helen Mittet
- [ ] Øyvind Michelsen
- [ ] Paula Voldner
- [ ] Steffen Kristoffersen
- [ ] Tore Andre Johansen
- [ ] Unni Norrøne

Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Beate Villa

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Inge Skaland

Sak 11 Valgkomite

Valgkomité (kun 3 skal velges)

☐ Arnstein Østre

☐ Hanne Bettum

☐ Vidar Berget

OBOS
Eiendomsforvaltning

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

HUSORDENSREGLER FOR ETTERSTAD NORD BORETTSLAG

Revidert av generalforsamlingen 06.06.2012 og 05.06.2018, 01.06.2022, 30.05.2023

1) Generelt

Husordensreglene er vedtatt på generalforsamlingen. Pålegg og utfyllende regler i form av rundskriv fra styret skal frem til neste generalforsamling ansees som en del av husordensreglene. Den enkelte andelseier er ansvarlig for at reglene overholdes av de som gis adgang til leiligheten. Den viktigste av alle regler er den enkle:

Ta hensyn til hverandre.

Henvendelser til styret må skje skriftlig.

2) Alminnelige husordensregler

Leiligheten må ikke brukes slik at andre blir sjenert. Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene og oppgangene fra kl. 23.00 til 06.00. Sjenerende støy i trapper og trapperom er ikke tillatt.

Av hensyn til brannsikkerhet er det ikke tillatt med hensetning av barnevogner, sykler, akebrett, ski o.l. i trapperom. Rullator e.l. må ikke settes slik at det hindrer inn og utpassering.

Naboer bør varsles om man skal ha en festlig anledning.

Banking og boring er ikke tillatt på søndager, helligdager eller offentlige høytidsdager eller etter kl 21:00 på hverdager. Oppussingsarbeid som kan føre til sjenerende støy for naboer varsles ved oppslag med kontaktinformasjon i oppgangen i blokka.

Kjøkkenvifter kan ikke kobles til ventil på kjøkken, da dette fører til matlukt hos naboer. Navneskilt på postkasse skal være enhetlige og inneholde bolignummer og leilighetsnummer. Skilt til postkasse og ringetablå kan bestilles fra vaktmester uten ekstra kostnad for beboer. Alle dører i fellesrom skal holdes låst. Det er forbudt å røyke på fellesrom - inkludert egen bod.

Batterier til elektriske eller andre kjøretøy må lades under tilsyn.

3) Søppel

Søppel skal pakkes forsvarlig inn før den kastes i søppelbeholdere. Søppel skal kildesorteres etter de regler Oslo kommune til enhver tid har for dette. Skulle en beholder være full, må man finne en som har ledig plass. Det er ikke lov å hensette avfall ved beholdere eller andre steder i borettslaget. Det er heller ikke lov å sette søppel ut i trappa til man er klar til å gå for å kaste den.

Beboere vil av og til ha behov for midlertidig lagring av avfall utenfor blokka, egen container, «gule sekker» eller lignende.

De som måtte få et slik behov må avtale med vaktmester hvor dette skal plasseres, og når det skal hentes. Avfallet skal fjernes få fort som mulig.

4) Dyrehold

Dyrehold er tillatt bare for de som aksepterer og undertegner egne regler for dette (henvendelse vaktmester).

5) Vaskeriene, Tørking av tøy

Fellesvaskeriene kan benyttes i følgende perioder:

Hverdager: 08.00-12.00, 12.00-16.00, 16.00-19.00 og 19.00-22.00.

Lørdag: 08.00-12.00, 12.00-16.00, 16.00-19.00 og 19.00-22.00.

Søndag: 12.00-16.00, 16.00-19.00 og 19.00-22.00.

Man reserverer tid ved å sette opp egen lås i tavlen i vaskeriet. De som tørker tøy på loftet, må påse at vasken ikke er for våt, slik at det renner vann på gulvet. Det er ikke anledning til å bruke tørkeplassen på søndager.

Betaling skjer med egne kort, som kan lades på Coop Marked Etterstad.

6) Bruksoverlating (fremleie)

Bruksoverlating av hele leiligheten må godkjennes av styret og leiekontrakt må undertegnes av andelseieren og leieren. Andelseieren har det hele og fulle ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som leieren måtte påføre borettslaget eller øvrige beboere. Leietakeren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger. Styret kan trekke godkjennelsen tilbake hvis forholdene gjør det nødvendig.

7) Parkering

For parkering på borettslagets område kreves parkeringstillatelse. To parkeringstillatelser og en gjesteparkeringstillatelse er delt ut til hver leilighet. Det er ikke lov å parkere langs husveggene, og det må ikke parkeres slik at utrykningsbiler ikke kommer frem. D.v.s. at det må være minst 4 m klaring i innkjøringene. For øvrig må det parkeres som angitt på oppsatte skilt.

8) Bruk av balkonger

Balkongene må brukes på en slik måte at de ikke sjenerer andre. Det gjelder hele leiligheten, men man må huske på at terskelen for å sjenere andre er mye lavere når man sitter utenfor andres åpne vinduer. Fester og høylytte diskusjoner bør foregå innendørs, også før kl. 23.00.

Det er ikke lov å bruke kullgrill på balkongen. Elektriske griller og gassgriller som ikke oser kan tillates, men husk at det ikke er lov å oppbevare gassflasker innendørs.

Antenner og annet utstyr kan ikke festes på utsiden av balkongen, heller ikke slik at de henger utenfor kanten.

Markisene er borettslagets eiendom. Den enkelte plikter å ta vare på disse, og sørge for at de ikke blir utsatt for snø eller kraftig vind. Vanlig slitasje repareres på borettslagets regning, men ved skjødesløs behandling kan beboer pålegges å betale utgiftene.

Eventuell mating av fugler må skje på matbrett, e.l. Det er strengt forbudt å kaste mat ut på plenen, da dette tiltrekker rotter.

Ved rengjøring av balkong og vanning av blomster må man påse at det ikke renner vann til naboene under.

Kattestiger tillates etter regler om utforming som utarbeides av styret.

9) Forsikringer

Borettslaget har huseierforsikring med bygningskasko og skadedyrforsikring. Alle bør tegne egen innboforsikring.

Vedtekter

for Etterstad Nord borettslag org nr 950 200 030 vedtatt på ordinær generalforsamling den 08.06.2006. Endret på ordinær generalforsamling 04.06.2013 og 31.05.2021 og 01.06.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Etterstad Nord borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) 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 èn 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 20 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn 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 èn 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. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående 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 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.

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter 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 utskiftning 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 èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 4 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 èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn 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 framtredende 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.

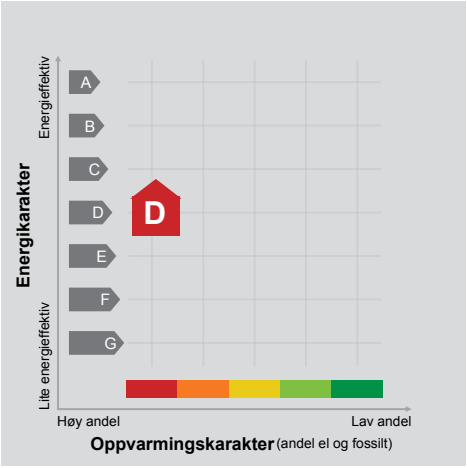
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- 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.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Etterstad Nord Borettslag-282-283-284-285
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0660
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	237
Bruksnummer	8
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80613660
Merkenummer	Energiattest-2025-196992
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 innetemperaturen
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.

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/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1949
Bygningsmateriale:	
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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 energimerkeordingen. 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/faktaark/).

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.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Etterstadsletta 41B	80613660	H0201	0	0	168
Etterstadsletta 41A	80613660	H0201	0	0	166
Etterstadsletta 41C	80613660	H0202	0	0	169
Etterstadsletta 41B	80613660	H0202	0	0	167

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1949

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	23 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	64 m²
Totalt BRA	64 m²
Oppvarmet luftvolum	153 m³
U-verdi for yttervegger	0,35 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,14 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	202,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,51 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	22.2.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	82,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,2 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	150,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 404 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	163,33 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 978 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	163,33 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 404 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	10 404 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 404 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

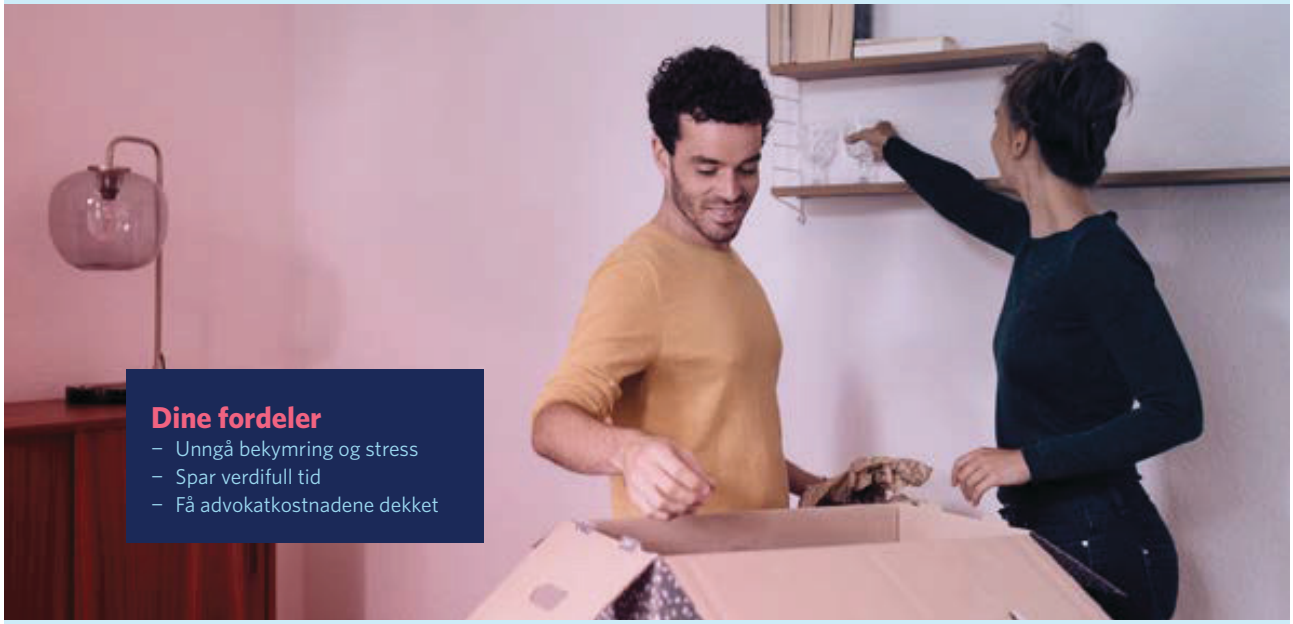
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

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 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



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.

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer Adresse Salgsoppgavedato

Kontaktperson Tlf
Epost

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

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar