SALGSOPPGAVE

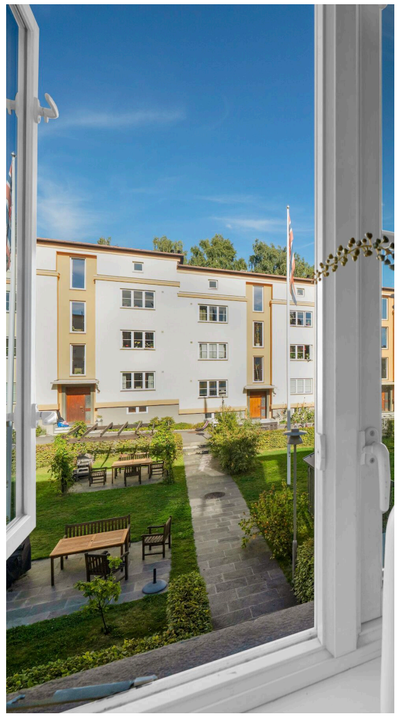


Innflytningsklar 2-roms i «Etterstadslottet»

I en av Oslos hyggeligste bakgårder.

ETTERSTADSLETTA 4M

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Etterstadsletta 4M, 0660 OSLO

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 237, bnr. 5, andelsnr. 43 (kommunenr. 301)

Borettslag: Etterstad 1 Borettslag, org.nr. 950 442 999

Prisantydning: 4.580.000,-

Andel fellesgjeld: 195.251,-

Omkostninger: 1.090,-

Totalpris: 4.775.251,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1931

Rom/soverom: 2/1

BRA: 66 m²

BRA-i: 53 m²

BRA-e: 13 m² (tre boder)

Etasje: 2

Tomt: 76.219 m² eiet tomt

Felleskostnader pr. mnd.: 4.507,-

Energimerke: D

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon	4 Nærområdet	8 Informasjon om boligen	16 Boligen i bilder
46 Plantegninger	50 Kjerneinformasjon	54 Vedlegg	



ETTERSTADSLOTTET

Kommune: Oslo / *Område:* Etterstad

En god beliggenhet handler om mer enn adressen. Det handler om å ha butikker, kollektivtransport, grønne områder og byens mange tilbud lett tilgjengelig – og om å kunne nyte det beste av både ro og byliv.

Beliggenhet

Her bor du fredelig og tilbaketrukket i en attraktiv intern beliggenhet i «Etterstadslottet». Beliggenheten er svært godt tilrettelagt for deg som ønsker enkel tilgang til kollektivtransport. Buss 37, som går hele døgnet, stopper rett utenfor bygget. Helsfyr med både T-bane og bussterminal ligger i kort gangavstand. Herfra kommer du deg enkelt videre til Oslo sentrum på ca. 10 minutter.

Dagligvarehandelen er enkel med Coop Prix og Rema 1000 i gangavstand. For et større utvalg av butikker og servicetilbud ligger blant annet Fyrstikktorget innen kort rekkevidde, med hyggelig kafeliv.

For den treningsglade finnes flere tilbud i nærområdet, blant annet SATS Kampen og Mudo Gym.



Rett rundt hjørnet finner du Galleri Smia, et sted med historisk sjarm og god atmosfære.

OFFENTLIG TRANSPORT

🚌 **Etterstad skole** Bussholdeplass – linje 37, går hele døgnet	3 min 🚶
🚇 **Helsfyr** T-bane og bussterminal	6 min 🚶
🚆 **Oslo S**	8 min 🚗 · 16 min 🚇 · 18 min 🚌
🚆 **Bryn stasjon**	19 min 🚶
✈️ **Oslo Gardermoen**	33 min 🚗

DAGLIGVARE

🛒 **Coop Prix Etterstad**	4 min 🚶
🛒 **Rema 1000 Etterstad**	9 min 🚶
🛍️ **Fyrstikktorget** Butikker og servicetilbud	12 min 🚶
🛍️ **Tøyen Torg**	21 min 🚶

VARER/TJENESTER

💊 **Fyrstikktorget Apotek**	12 min 🚶
💊 **Vitusapotek Ensjø Torg**	12 min 🚶
🍷 **Vinmonopolet Hasle Torg**	5 min 🚗
🍷 **Tveita Vinmonopol**	6 min 🚗



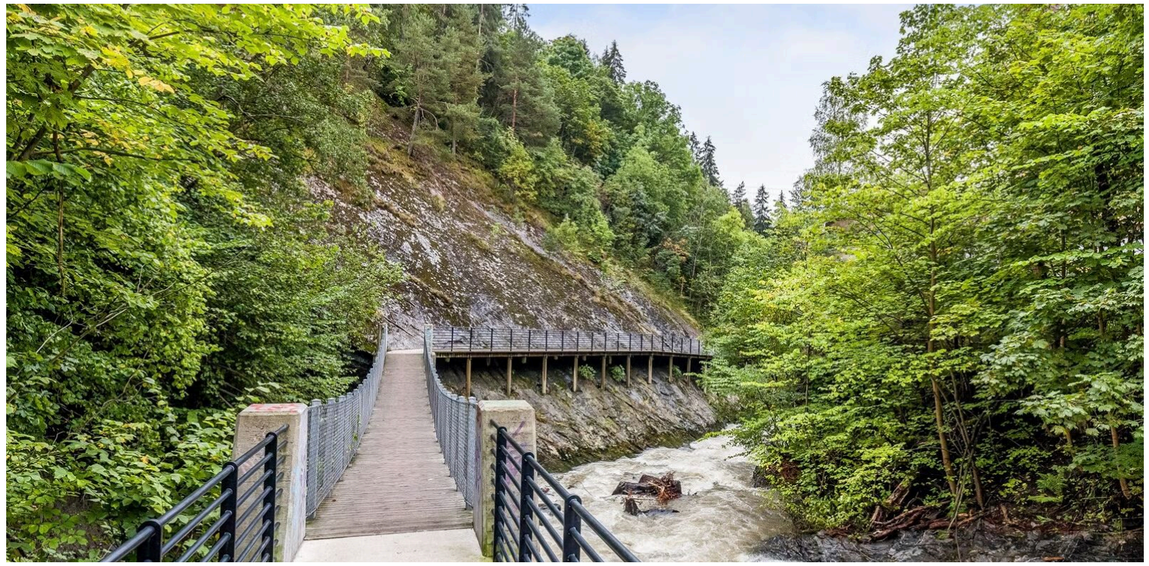
Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg.



Kart: Geodata AS / © Eiendomsprofil AS 2021. Kartet skal ikke brukes som kilde eller fasit på f.eks. grenser.

Et innblikk i ditt nye nærområde, som byr på en kombinasjon av det urbane livet, naturskjønne omgivelser og gode oppvekstvilkår for barn i alle aldre.



Tur, fritid og rekreasjon

For den turinteresserte anbefales stien langs Alnaelva. Her finner du også Oslo badstuforening og Kruttverket i avslappende omgivelser.

SKOLER

Vålerenga skole (1-7 kl.) 29 klasser, 720 elever	13 min
Brynseng skole (1-7 kl.) 840 elever	13 min
Kampen skole (1-7 kl.) 17 klasser, 425 elever	16 min
Jordal ungdomsskole (8-10 kl.) 16 klasser, 457 elever	12 min
F21 – Fyrstikkalleen skole (8-13 kl.) 984 elever	16 min
Etterstad videregående skole 41 klasser, 588 elever	3 min

BARNEHAGER

Etterstadgata barnehage (0-6 år) 2 avdelinger, 27 barn	7 min
Etterstad barnehage (0-6 år)	10 min
Fridtjovs gate barnehage (0-3 år) 6 avdelinger, 170 barn	11 min

SPORT OG TRENING

Mudo Gym	4 min
SATS Kampen	10 min
Vålerenga skole	12 min
Jordal Idrettshall	13 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Etterstad Vest Borettslag	7 min
Østerdalsgata	8 min

VELKOMMEN TIL ETTERSTADSLETTA 4M

Vi starter utendørs – i en av områdets hyggeligste og mest skjermede bakgårder.

Tomtestørrelse
76.219 m² – eiet tomt.

Beskrivelse av tomt
«Etterstadslottet» stod ferdig i 1931 og omkranser en stor, grønn og skjermet bakgård.

Som beboer får du tilgang til en av områdets hyggeligste bakgårder: en grønn, frodig og skjermet oase med lekeplass, hagemøbler og felles utegriller.

Borettslaget har dessuten et nyoppusset felleslokale som kan bookes til private arrangementer, samt felles tørkeloft og sykkelbod.

Boder
Til leiligheten følger en innredet bod i 4. etasje samt to kjellerboder – totalt ca. 13 m² bodplass fordelt på tre boder.

Parkering
Leiligheten ligger i et område med beboerparkering. Har du folkeregistrert adresse i bydelen og er eier av kjøretøyet, kan du søke om beboerparkering. For informasjon se: www.oslo.kommune.no/beboerparkering.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS.

TAKST OG TILSTAND

Bebyggelse
Boligen ligger i en klassisk leilighetsgård over tre etasjer, med kjeller og loft. Bygningen er antatt fundamentert på faste masser/fjell og tømmerflåte. Konstruksjonen består av såle og grunnmur i armert betong, samt etasjeskillere utført i armert betong og mur.

Fasaden har et tradisjonelt uttrykk med yttervegger i tegl/mur, som er pusset og overmalt. Bygningen har flatt tak med papptekking. Eiendommen fremstår med et klassisk arkitektonisk preg som er karakteristisk for bebyggelsen fra perioden.

Tilstandsrapport – sammendrag
Tilstandsrapport fra EK Takst AS v/takstingeniør Thomas Espolin-Kahrs (befaringsdato 24.08.2026) følger vedlagt salgsoppgaven (side 56). Rapporten bekrefter en velholdt bolig som fremstår som normalt godt vedlikeholdt med svært lite slitasje på gulv og vegger. Ingen store eller alvorlige avvik (TG3).

Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2015 med membran, gulvvarme og elektrisk avtrekk, og fuktsøk på både bad og kjøkken viste normale verdier. De eneste registrerte TG2-avvikene er av typen man må forvente i et bygg fra 1931: kobberrør for vannforsyning som har passert 33 år. Disse fungerer som de skal og rapporten konkluderer med at det ikke er behov for utbedringstiltak i dag. Samtidig at det ikke er fremlagt formell dokumentasjon på våtrommets tettesjikt fra rehabiliteringen. Tilliggende konstruksjoner på våtrommet er ikke undersøkt (TG-IU), da hulltaking ikke var gjennomførbart i murbygget.

Som for de fleste eldre boliger anbefales en rutinemessig kontroll av det elektriske anlegget. Boligen har for øvrig sjarmerende originale fyllingsdører i heltre furu og brann- og lydklassifisert hoveddør. Interessenter oppfordres til å lese den komplette rapporten i vedlegget.





Sykkelbod.



VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

Borettslaget har gjennom flere år gjennomført omfattende vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider, både på bygningen og fellesarealene. Arbeidene omfatter blant annet fasade, drenering, VVS, brannsikring, tak, uteområder og tekniske installasjoner.

2020 – Omfattende oppgradering av uteområder og tekniske anlegg

Det ble gjennomført omfattende dreneringsarbeider langs fasadene, med unntak av portalen ved oppgang O grunnet høyspentkabel i grunnen. Arbeidene omfattet også masseutskiftning, fjerning av gammel oljetank, etablering av radonbrønner og nye løsninger for overvannshåndtering. Det ble lagt nye inntaks- og distribusjonsledninger for drikkevann og gjort omlegging av avløpsledning.

Uteområdene ble samtidig oppgradert med nye sykkelparkeringsplasser, beplantning og ny hekk av agnbøk. Trapper ble rettet opp, og det ble etablert trekkerør for kantledninger til robotklippere. Videre ble det utført arbeider med belysning, nedgravde avfallsbrønner, asfaltering og dekker av skifer/gravstein. Låssystemet ble også skiftet.

2017 – Fasade og uteområde

Det ble gjennomført et større fasadeprosjekt med blant annet utskifting av vinduer i oppgangene, dreneringsarbeider og oppgradering av uteområdene.

2015 – VVS, energi og brannsikring

Borettslaget gjennomførte et omfattende VVS-prosjekt med rehabilitering av bad, utskifting av vann- og avløpsrør, etablering av mekanisk avtrekk på bad og kjøkken samt nye felles varmtvannstanker i kjeller. I forbindelse med prosjektet ble det også utført brannsikring.

Det ble samme år installert bergvarmepumpe for produksjon av varmt tappevann. I tillegg ble det gjennomført en rekke brannsikringstiltak, blant annet brannsikring av stålbjelker, tetting av gjennomføringer og montering av branndører til tekniske rom.

Videre ble det utført flere tekniske og vedlikeholdsmessige tiltak, herunder utskifting av vindu i utleielokalet i oppgang G, overgang til LED-belysning i kjeller og på loft, utskifting av taknedløp og uttrekksledning ved oppgang I, montering av frostfrie utekraner og roterende pipevindvifter på piper i drift. Det ble også etablert belysning i oppganger og utearealer.

2014 – Brannsikring

Det ble installert heldekkende brannvarslingsanlegg i borettslaget.

2013 – Vedlikehold

Oppgangsdør ble oljet.

2012 – Brannsikkerhet og fellesarealer

Det ble kjøpt inn pulverapparater til samtlige leiligheter og fellesarealer, samt skumspray til leilighetene og fluoriserende skilt til merking av fellesarealene. Porttelefoner ble skiftet, og det ble gjennomført trefelling.

2010 – Sykkelbod

Sykkelboden ble oppgradert.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på bakgården, fasaden og uteområdene. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold
Leiligheten inneholder entré/hall, lys og luftig stue med vedovn, kjøkken med spiseplass, separat soverom og flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. I tillegg disponerer boligen tre boder på totalt ca. 13 m².

Areal
Bruksareal internt (BRA-i): 53 m² – 2. etasje
Bruksareal eksternt (BRA-e): 13 m² – kjeller 5 m² (to boder) og loft 8 m² (bod)
Totalt BRA: 66 m²

Romareal iht. plantegning: stue 18,7 m², soverom 12,0 m², entré 9,5 m², kjøkken 7,9 m² og bad/vaskerom 2,7 m².

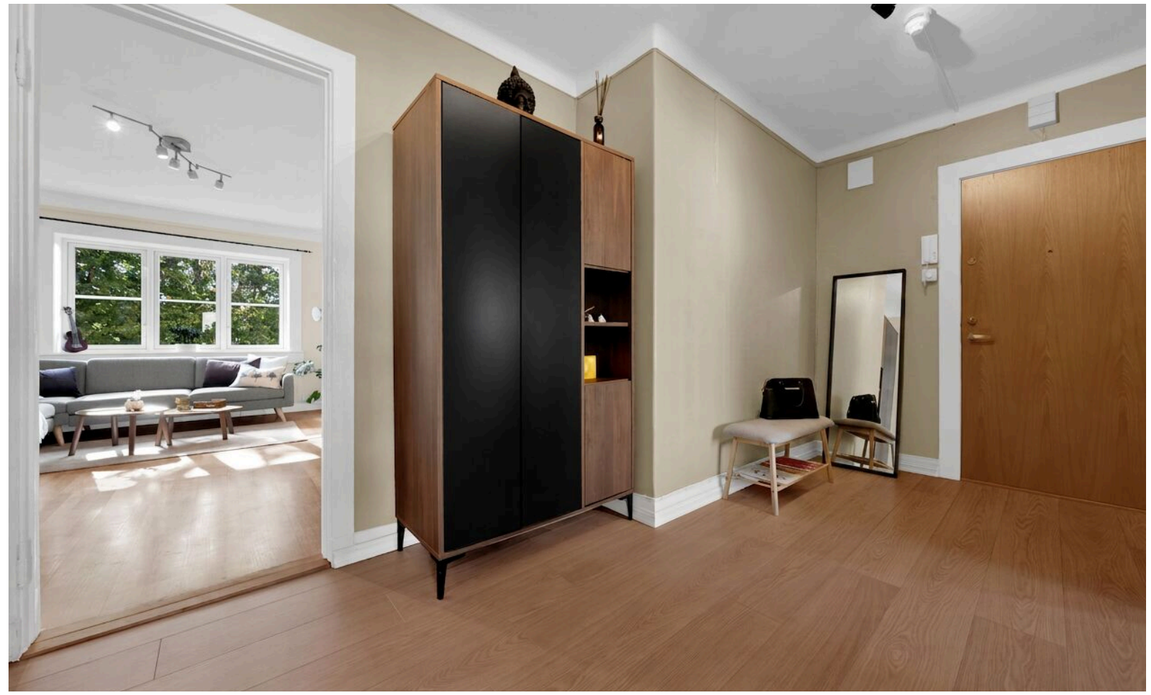
Arealene er hentet fra tilstandsrapport med befaringsdato 24.08.2026, beregnet med 3D-laserskanner.

Standard
Denne innflytningsklare 2-romsen byr på en gjennomtenkt og funksjonell planløsning med store vinduer som gir godt dagslys gjennom hele dagen.

Kjøkken og stue ble overflateoppusset i 2026, badet er flislagt fra 2015, og entréen fikk ny parkett i 2023. Boligen fremstår klar til innflytting.

Leiligheten har også et spennende oppgraderingspotensial: Ved å flytte kjøkkenet ut i stuen kan boligen potensielt disponeres som en 3-roms.







Entré/hall
Entréen gir et innbydende førsteinntrykk av leiligheten. Gangen har god plass til oppbevaring av sko og yttertøy, og ny parkett fra 2023. Herfra er det enkel adkomst videre til leilighetens øvrige rom.

Stue
Den lyse og romslige stuen utgjør selve hjertet av boligen. Store vinduer gir rommet en fantastisk lys og luftig følelse, mens kveldssolen omfavner stuen i et varmt og behagelig skjær mot slutten av dagen. Stuen ble overflateoppusset i 2026 og har en klassisk vedovn.

Spisestue
Spisestueplassen passer perfekt til hyggelige måltider med familie og venner. Rommet egner seg like godt til store selskaper som til en hyggelig middag for to.

Kjøkken
Kjøkkenet har en hyggelig spiseplass ved vinduet hvor en kan nyte morgenkaffen med utsikt ut mot bakgården. Den praktiske utformingen byr på godt med skap- og benkeplass. Overflateoppusset i 2026.

Soverom
Soverommet har god plass til dobbeltseng med nattbord på hver side. Det er i tillegg plass til stort garderobeskap som sørger for praktiske oppbevaringsmuligheter. Fra vinduet er det utsikt til den grønne bakgården, og rommet kan også brukes som en kombinasjon av soverom og hjemmekontor.

Bad/vaskerom
Flislagt bad fra 2015 med gulvvarme og dusjhjørne med innfellbare dører. Badet er utstyrt med servantinnredning, dusjhjørne, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Boder
Innredet bod i 4. etasje samt to kjellerboder på totalt ca. 13 m². Borettslaget har i tillegg felles tørkeloft og sykkelbod.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med panelovner. Gulvvarme i bad fra 2015. I tillegg fyring med ved.

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no.

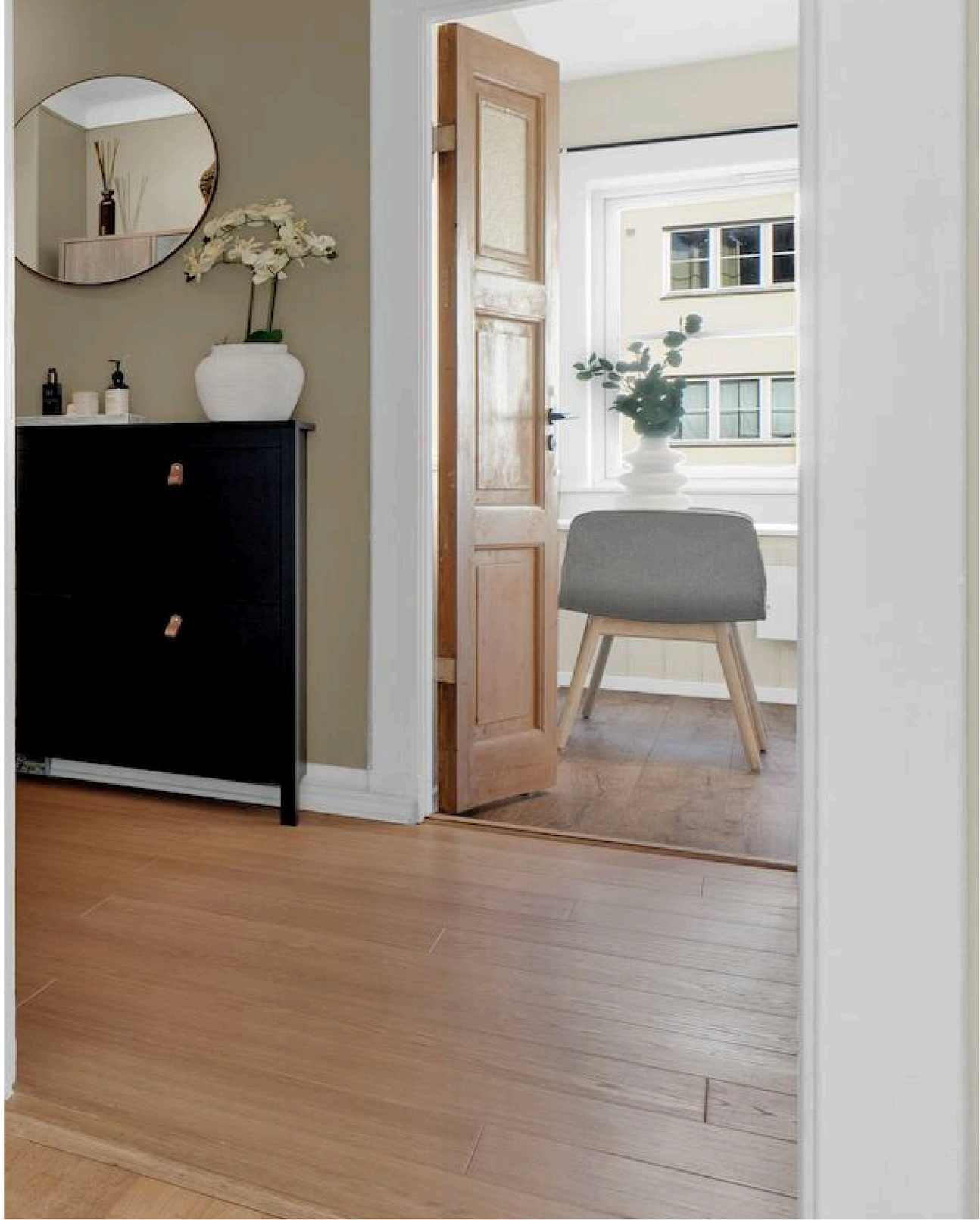
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven (side 76).

Energimerke: D.

Hvitevarer
Hvitevarer på kjøkkenet og vaskemaskin på badet medfølger. Kjøkkenet har komfyr med koketopp fra Electrolux, oppvaskmaskin fra Bosch, kombiskap og avtrekksvifte med kullfilter.

Modernisering og påkostninger
2015 – Flislagt bad med gulvvarme.
2023 – Ny parkett i entré.
2026 – Overflateoppusset kjøkken og stue.

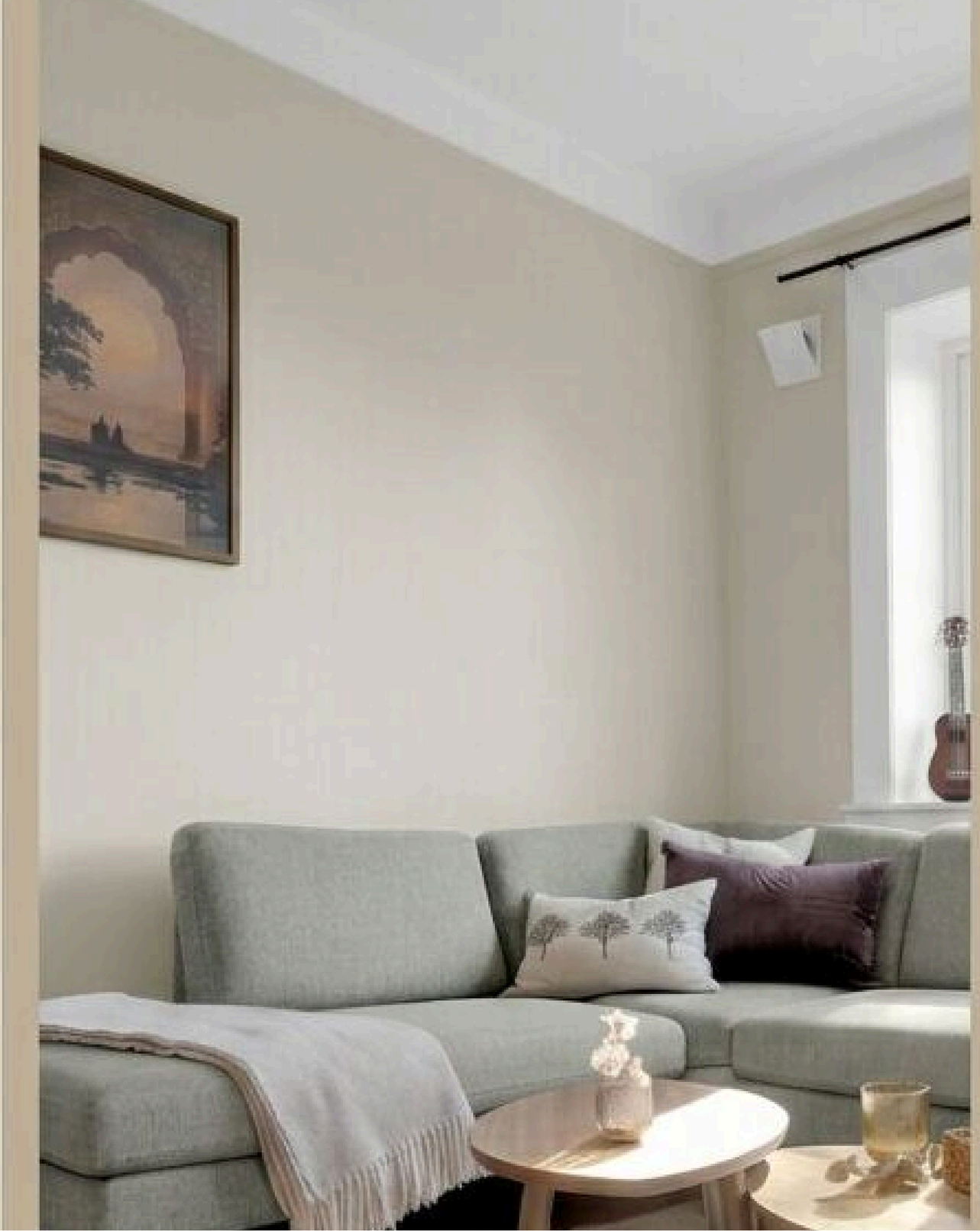
Oppgraderingspotensial
Ved å flytte kjøkkenet ut i stuen kan boligen potensielt disponeres som en 3-roms. Dette gir mulighet til å tilpasse boligen etter egne behov og ønsker – se alternativ plantegning på side 48–49.



STUE











KJØKKEN




PEPPER MIX
BASIL OLIVE OIL
Ottolenghi
SMAK

SOVEROM





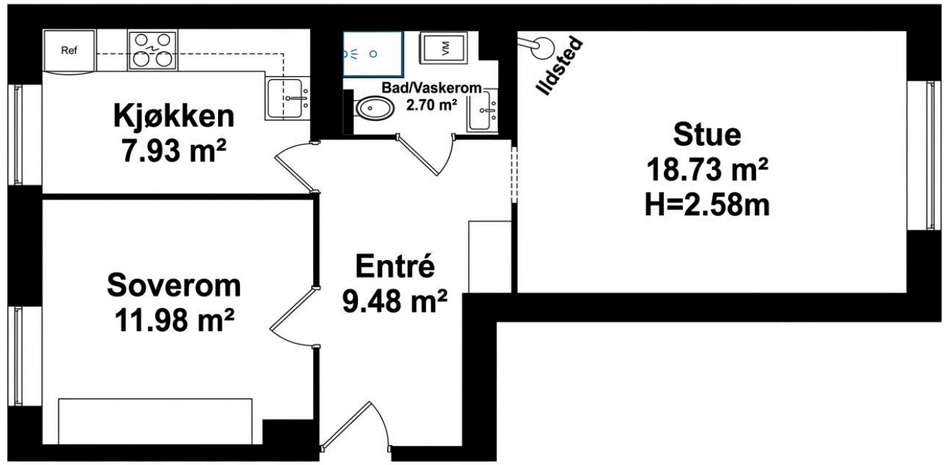
BAD





PLANTEGNING

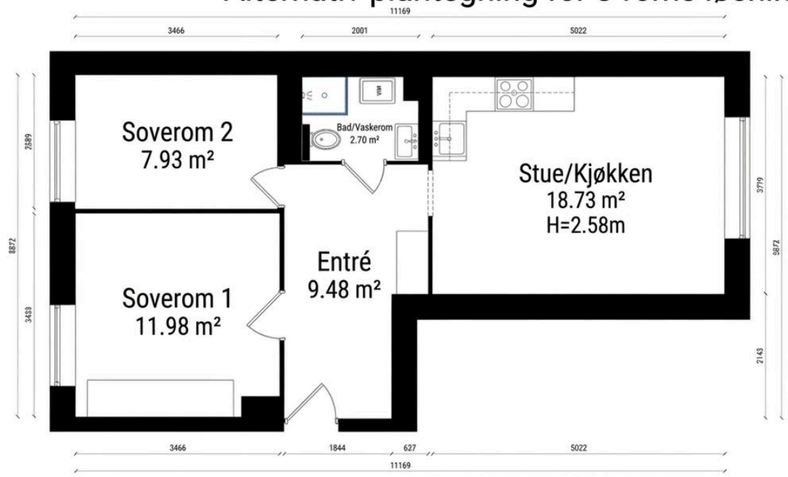
Plantegning



Det kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger.
Plantegningen er ikke målbar.

ALTERNATIV PLANLØSNING

Alternativ plantegning for 3-roms løsning.



Etterstadsletta 4M

2. Etasje

Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO3D

Alternativ plantegning for 3-roms løsning: Ved å flytte kjøkkenet ut i stuen kan boligen potensielt disponeres som en 3-roms. Dette gir mulighet til å tilpasse boligen etter egne behov og ønsker.

KJERNEINFORMASJON

BORETTSLAGET / ØKONOMI

Eieform
Andel i borettslag. Som andelseier eier du en andel i borettslaget som gir borett til denne boligen. Kjøper må godta borettslagets vedtekter og husordensregler.

Borettslag
Etterstad 1 Borettslag, org.nr. 950 442 999. Borettslaget består av 103 andelsleiligheter, er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune. Borettslaget er tilknyttet OBOS.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Felleskostnader pr. mnd.
4.507,-

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer blant annet kapitalkostnader (renter og avdrag på andel fellesgjeld) og a konto varmtvann.

Andel av fellesgjeld
195.251,-

Total fellesformue
3.935,-

Sikringsordning fellesgjeld
Borettslaget har 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. Avtalen varer til den blir sagt opp av en av partene, med 12 måneders oppsigelsestid.

Forkjøpsrett
Boligen er beheftet med forkjøpsrett. Andelseiere i borettslaget har forkjøpsrett etter ansiennitet, deretter andelseiere i boligbyggelaget (OBOS).

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. 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. Blir kjøper ikke godkjent som ny eier, må kjøper besørge videresalg av andelen.

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

Utleie / overlating av bruk
Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året. Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett år, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke, jf. borettslagsloven § 5-5.

PRIS OG OMKOSTNINGER

Omkostninger kjøper – beskrivelse
4 580 000,- (Prisantydning)
195 251,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 775 251,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglysing av pantedokument)
545,- (Tinglysing av skjøte)
---
1 090,- (Omkostninger totalt)
---
4 776 341,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfritt (kommer i tillegg dersom det tegnes):
8 600,- (HELP boligkjøperforsikring)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr
6 725,- (Eierskiftegebyr)
545,- (Panterett med urådighet)

MATRIKKEL

Kommunenr. 301, gnr. 237, bnr. 5, andelsnr. 43.

EIER

Sharanga Varathalingam

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger attestert ekspedisjonsdokument fra 1932 for oppføringen av bygget, samt ekspedisjonsdokument datert 29.07.1979. Det foreligger ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg datert 10.11.2014. Ifølge tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Regulerings- og arealplaner
Etterstadsletta 4 er oppført på Byantikvarens gule liste i kategorien enkeltminnebygning.

Oslo kommune vedtok 23.09.2015 kommuneplanen «Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn». Planen legger opp til fortetting av indre by og utvikling rundt Oslos sentrale knutepunkter, og fortetting av dagens bebyggelse kan bli aktuelt i disse områdene. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i kommuneplanen og hvilken betydning den har for eiendommen.

Av kjente saker i nærområdet nevnes rehabilitering, riving og mulig nybygg ved Etterstad videregående skole (Etterstadsletta 5), samt mulig bygging på offentlig eid tomt sørvest for borettslaget. Se Oslo kommunes saksinnsyn for oppdatert status.

Vei, vann og avløp
Offentlig tilknyttet.

Legalpant
Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader. Pantet er begrenset oppad til 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

FORSIKRING

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse. Les mer om boligkjøperforsikring i vedlagt materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

TINGLYSTE SERVITUTTER

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
91100, tinglyst 23.09.1932: Elektriske kraftlinjer. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
43081, tinglyst 16.07.1986: Bestemmelse om veg. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

På eiendommen kan det for øvrig være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

FORBEHOLD

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter/heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års generalforsamling etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr. Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

LOVANVENDELSE

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 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 og dette har virket inn på avtalen. 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. 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 jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

OPPGJØR

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

BUDGIVNING

Bud kan legges inn ved å trykke på «gi bud»-knappen som du finner under FINN-annonsen. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med selger dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

For å kunne tilrettelegge for en forsvarlig avvikling av budrunden kan ikke akseptfristen være kortere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud.

Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

SELGER

Sharanga Varathalingam
Tlf.: 478 99 020

VISNING

Etter avtale.

Dato salgsoppgave
6.9.2026

VEDLEGG

56 Tilstandsrapport

76 Energiattest

78 Baderomsdokumentasjon

86 Vedtekter

Tilstandsrapport

EK TAKST

Boligbygg med flere boenheter

Etterstadsletta 4 M, 0660 OSLO

OSLO kommune

gnr. 237, bnr. 5

Andelsnummer 43

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 24.08.2026 **Rapportdato:** 28.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1920 **Eiendomsverdi ref nr:** BS2550

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

Norsk takst BO3D EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Etterstadsletta 4 M, 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 5
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og har separat kjøkken.
Boligen er vendt mot en stille bakgård i et veldrevet borettslag.
Det er peis i stue/spisestue, og badet ble renovert i regi av borettslaget i 2015, seperat kjøkken og ett soverom.
Lagringsplass er sikret gjennom tre boder, én på loftet og to i kjeller.
Leiligheten har flotte, originale tredører innvendig. Det er lite slitasje på gulv og vegger, og boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1931

UTVENDIG Gå til side

Flatt takkonstruksjon, antatt tekket med papp.
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Ytterveggene over grunnmur er utvendig forblendet med pussede flater.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Hoveddøren er finert og utført som en brann- og lydisolert dør, type B30/DB35. Døren har dørkikkert og sikkerhetslås. Det er også callinganlegg med forbindelse til gateplan.
Leiligheten disponerer én bod på felles loft og to boder i kjeller. I den ene kjellerboden er hovedstoppekranen for inngang L, M, N og O plassert.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har flislagt gulv på badet. Øvrige gulvflater har laminat og parkett.
Veggene har malte, glatte overflater av pusset mur og plater.
Takene er slettmalte. Badet har flislagte vegger, mens kjøkkenet har brystningspanel og malte vegger.
Etasjeskillere er utført i armert betongkonstruksjon fra byggeåret.
Boligen har en Jøtul støpejernsovn tilknyttet sameiets teglsteinspipe.
Fellesområdene har malte oppganger med trapper i terrazzo.
Rekkverk er utført med jernspiler.
Innvendige dører er originale fyllingsdører i heltre furu.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom ble pusset opp i regi av borettslaget i 2015.
På veggene er det montert 33 × 20 cm fliser. Taket er malt.
Belysningen består av spotter i tak og over speilet.
Gulvet er flislagt med 20 × 20 cm fliser og har elektriske varmekabler.
Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen.
Våtrommet har skuffeinnredning med heldekkende, nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Det er montert speil med belysning over servanten. Videre er det veggmontert toalett, dusjhjørne med innfellbare dusjvegger, opplegg for vaskemaskin og vegghengt skap.
Det er montert elektrisk avtrekksvifte på badet. Tilluft skjer via luftespalte under døren.

KJØKKEN Gå til side

Separat kjøkken med glatte fronter. Gulvet har laminat, veggene er slettmalte og har brystningspanel. Taket er slett malt. Belysningen består av spotlampe, spotter under overskap samt naturlig lysinnslipp fra vindu.
Benkeplaten er i laminat med planlimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det fliser.
Kjøkkenvinduet gir godt naturlig lysinnslipp.
Kjøkkenet har avtrekksvifte med kullfilter.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har kobberrør for vannforsyning. På badet er det utenpåliggende, forkrommede rør, mens det er plastrør til kjøkkenet.
Hovedstoppekranen er plassert i seksjonens bod i felles bodkjeller.
Lokal stoppekran er plassert på vegg på badet.
Det er synlige avløpsrør i plast under servant på badet og under kjøkkenvasken. Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) av PVC.
Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft til boligen skjer gjennom lufteventiler i veggene samt gjennom lufteventiler i overkant av enkelte vinduer.
Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringene er ifølge kursfortegnelsen på 40 A.
Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

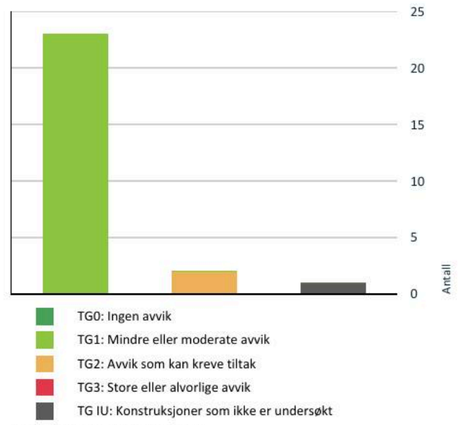
Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 29.07.1979 for våningshus.
Det foreligger ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg datert 10.11.2014.

Etterstadsletta 4 M, 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 5
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

Oppdragsnr.: 22136-1920 Befaringsdato: 24.08.2026 Side: 6 av 19

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1931

Standard
Leiligheten har en gjennomgående og funksjonell planløsning og ligger i byggets 2. etasje. Leiligheten består av entré, stue/spisestue, separat kjøkken, soverom samt bad/vaskerom. Lagringsplass er sikret gjennom bod på loft og to boder i kjeller. Leiligheten holder normal standard.

Vedlikehold
Bolig som er jevnlig vedlikeholdt med lite slittasje , se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Flat takkonstruksjon antatt tekket med papp. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

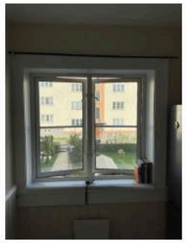
TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2002
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Hoveddøren er av finer og er av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Døren har dørkikkert og sikkerhetslås. Det er også et calling -anlegg til gateplan.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Bod

Beskrivelse
Leiligheten disponerer én bod på felles loft og to boder i kjeller. Alle bodene fremstår som tørre og i god stand på befaringstidspunktet.

I den ene kjellerboden er hovedstoppekranen for inngang L, M, N og O plassert.

Etterstadsletta 4 M, 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 5
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Leiligheten har flislagt gulv på badet. Øvrige gulvflater har laminat og parkett.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, falming etter tepper, sprekker, knirk i gulv og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke særskilt. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene har malte, glatte overflater av pusset mur og plater. Takene er slettmalte. Badet har flislagte vegger, og kjøkkenet har brystningspanel og malte vegger.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke særskilt. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillere i armert betongkonstruksjon fra byggeårene.
Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i etasjen.
Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme.
Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

Radon

Beskrivelse
Boligen ligger minst tre etasjer over bakkenivå (2. etasje over kjeller), og radonmåling er derfor ikke relevant.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

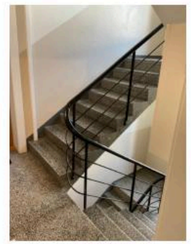
Boligen har en Jøtul støpejernsovn tilknyttet sameiets teglsteinspipe. Pipen er fra byggeåret. Pipe og tilhørende forhold er sameiets ansvar og er derfor ikke nærmere vurdert.

Dagens eier har ikke benyttet støpejernsovnen, men opplyser at den fungerte da tidligere eier benyttet den.



Innvendige trapper

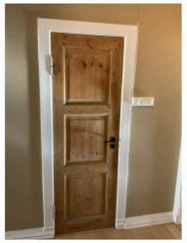
Beskrivelse
Det er malte oppganger med trapper i terasso i fellesområdene. Rekkverk med spiler av jern. Tilstanden er ikke vurdert da dette er en fellesanliggende konstruksjon.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er originale fyllingsdører i heltre furu. Døren mellom gang og stue er fjernet.
Dørene fremstår med normal funksjon og bruksslitasje sett i forhold til alder.

Tilstandsrapport



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Dagens eier opplyser videre at det ikke har vært observert skadedyr eller andre fuktkrevende insekter i eiertiden.

VÅTROM

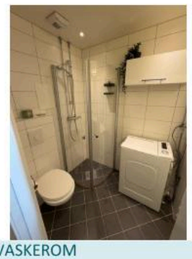
2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom ble pusset opp i regi av borettslaget i 2015. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene som er utført. Byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10) er lagt til grunn ved vurderingen av bad/vaskerommet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av våtrommet og tilhørende tettesjikt. På bakgrunn av manglende dokumentasjon settes TG 2.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. Dokumentasjonen av våtrommets tettesjikt tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til dokumentasjon etter gjeldende forskrift og standard.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen dersom dette er mulig. Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er utført tilfredsstillende. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skader på befaringstidspunktet.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det montert 33 × 20 cm fliser. Taket er malt. Belysningen består av spotter i tak og over speilet.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak flisene.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 20 × 20 cm fliser med elektriske varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 26 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. Det er synlig membrankant bak feielist, som bidrar til å øke høydeforskjellen med ytterligere ca. 20 mm.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt ved alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant av slukristen. Det skal også være tilstrekkelig fall mot sluk, herunder fall 1:50 i våtsone.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

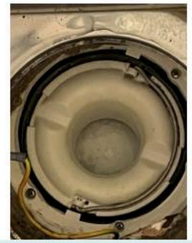
Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder og forventet levetid, samt synlige observasjoner.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Etterstadsletta 4 M, 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 5
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har skuffeinnredning med heldekkende, nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Det er montert speil med belysning over servant. Videre er det veggmontert toalett, dusjhjørne med innfellbare dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Det er også montert vegghengt skap.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser til nabo og badet består av murvegger. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

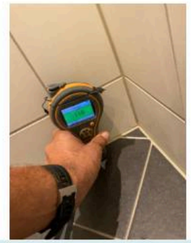
Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv..

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).



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

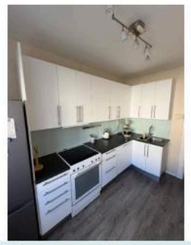
Separat kjøkken med glatte fronter. Gulvet har laminat, veggene er slettmalte og har brystningspanel. Taket er slett malt. Belysningen består av spotlampe, spotter under overskap samt naturlig lysinnslipp fra vindu.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:
Komfyr med koketopp fra Electrolux
Oppvaskmaskin fra Bosch
Kombiskap
Avtrekksvifte fra Brandt

Benkeplaten er i laminat med planlimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det fliser.

Kjøkkenvinduet gir godt naturlig lysinnslipp.

Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere vannstoppesystem og komfyrvakt på kjøkkenet, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.
Det er utført fuktmåling på gulvet rundt vask og oppvaskmaskin. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på befaringstidspunktet.



2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har avtrekksvifte med kullfilter. Avtrekksfunksjonen er testet og fungerer som den skal. Filterets renseeffekt er ikke kontrollert.

Kjøkkenet har luftekanal i vegg og tilluftsventil i vindu. Lufttilførsel og ventilasjon på kjøkkenet vurderes derfor som tilfredsstillende av takstmannen, selv om kjøkkenet ikke har annen form for mekanisk avtrekk utover avtrekksvifte med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

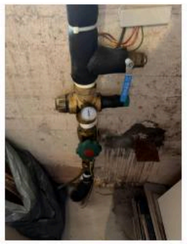
TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Leiligheten har kobberrør for vannforsyning. På badet er det utenpåliggende, forkrommede rør, mens det er plastrør til kjøkkenet.

Hovedstoppekranen er plassert i seksjonens bod i felles bodkjeller. Lokal stoppekran er plassert på vegg på badet. Stoppekranen er tung å betjene og bør smøres.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Det er synlige avløpsrør i plast under servant på badet og under kjøkkenvasken. Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) av PVC.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene, samt gjennom lufteventiler i overkant av enkelte vinduer.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Vedlikehold av dette anlegget er sameiets ansvar, og det er ikke utført videre undersøkelser.

⚠ 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
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringene er ifølge kursfortegnelsen på 40 A.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget dersom det er mer enn 5 år siden siste kontroll. Dette er et forebyggende tiltak for å redusere usikkerhet knyttet til anleggets tilstand og sikkerhet.

Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skader på elektrisk utstyr. Det elektriske anlegget anbefales derfor kontrollert av en kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Etterstadsletta 4 M, 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 5
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse
Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse
Leiligheten har elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på badet. Det er også peisovn i stuen. Varmekildene er ikke funksjonstestet ved befaring.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunnen er kun beskrevet og er ikke inspisert eller nærmere vurdert, da dette er en felles konstruksjon og et felles anliggende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Bygningen har betongkonstruksjoner fundamentert på antatt komprimerte masser, med støpt såle til grunn.

Grunnmur og fundamenter er kun beskrevet og er ikke inspisert eller nærmere vurdert, da dette er felles konstruksjoner og et felles anliggende.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget dersom det er mer enn 5 år siden siste kontroll. Dette er et forebyggende tiltak for å redusere usikkerhet knyttet til anleggets tilstand og sikkerhet.

Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skader på elektrisk utstyr. Det elektriske anlegget anbefales derfor kontrollert av en kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

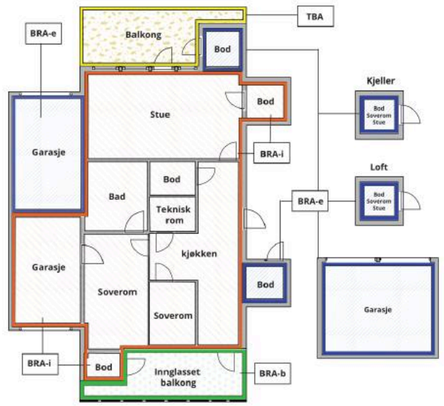
Hva er måleverdig areal?

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 4 M, 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 5
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.Etasje	53			53	
Kjeller		5		5	
Loft		8		8	
SUM	**53**	**13**			
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten disponerer to boder. En bod på loftet er oppmålt til ca. 7,7 m², avrundet til 8 m², en bod i kjeller er oppmålt til ca. 3,4 m², avrundet til 3 m², og en siste bod på 2 kvm. Bodene er oppført som BRA-E.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 29.07.1979 for våningshus.
Det foreligger ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg datert 10.11.2014.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar:
Det er utført mindre håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.8.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	237	5		0	7621.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Etterstadsletta 4 M

Hjemmelshaver
Borettslaget Etterstad I

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/BORETTSLAGET ETTERSTAD I	950442999	H0201		Varathalingam Sharanga

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
43

Kommentar
Ta kontakt med eier for informasjon om sameiets økonomi.

Etterstadsletta 4 M, 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 5
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et idyllisk og attraktivt boligområde på Etterstad, ca. 10 minutter fra Oslo sentrum med kollektivt. Sentralt i forhold til Oslo sentrum, samtidig som det ligger godt tilbaketrukket med ypperlige turmuligheter langs Alnaelva.
Nærhet til skoler, med bl.a. nye Brynseng barneskole, barnehager, flotte rekreasjonsområder, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Områdene rundt er i full utvikling med både Ensjø, Kværnerbyen og Hovinbyen, noe som gir spennende ting i årene som kommer. I kort avstand fra boligen finner du fotballbane, idrettshall, isbaner og treningssenter m.m. Området er omringet av flotte grøntarealer med mulighet for fine turopplevelser i Svartdalsparken, Alnaelva med sti ned til Kværnerdalen, og en hyggelig spasertur til idylliske Østensjøvannet.
Dagligvarehandelen kan gjøres ved Coop Prix rett over veien, Rema1000 eller Kiwi. Ønsker du ytterligere servicetilbud finnes det flere muligheter som bl. a. Fyrstikktorget (Helsfyr), Bryn senter, Grünerløkka, Vålerenga og Oslo Sentrum. En kort spasertur unna gir deg muligheten til å oppleve Oslos yrende kafé og uteliv, og et frodig marked på Grønland.
Det er meget gode kollektivmuligheter via buss og T-bane som enkelt tar deg rundt i Oslo. Helsfyr T-bane stasjon logger bare 5 minutters gange fra leiligheten og tar deg til Oslo S på 9 minutter. Bussholdeplass i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Fra offentlig vei er det inngang til oppgangen via en skjermet bakgård. Det er trappeadkomst opp til enheten.
Garasje følger ikke leiligheten, men selskapet Etterstadgarasjene kan kontaktes ved ønske om å leie.
Gateparkering etter områdets bestemmelser. Det er el-billadere i gateparkeringen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert i reguleringsplan. Kommunedelplan KDP-17 gjelder for området.
Eiendommen står oppført på byantikvarens gule liste med vern.

Om tomten

Eiertomt på 7.622 kvm. Flott bakgård som er pusset opp i 2021. Parkmessige fellesarealer opparbeidet med plen, trær, prydbusker og diverse beplantning, samt sittegrupper, pergola og sykkelparkering. Etterstad er et sentralt og attraktiv boligområde som består av blokkbebyggelse som er omkranset av store grøntarealer. Det er god plass mellom boligblokkene, noe som er unikt i en så sentral del av Oslo. De velstelte og oppgraderte grønne fellesarealer har lekeplasser, sittegrupper og tilgang til felles gassgrill. Dette er et flott sted å bo for store og små.

Tomten er fellesareal.

Tinglyste/andre forhold

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om kommunale avgifter, eventuelle fellesutgifter og andre faste månedlige kostnader.
Takstmann har ikke vurdert vedtekter eller servitutter. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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 brannteknisk 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 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.»*

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det

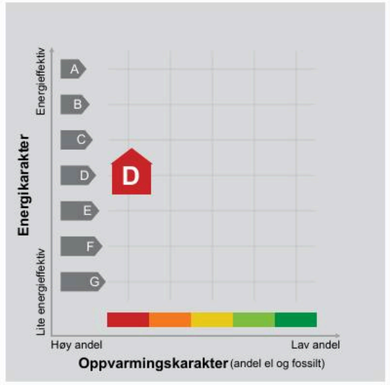
Forutsetninger

ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Etterstad I Borettslag-36-37-39-40-42-43-45-46
Antall registrerte enheter	8
Postnummer	0660
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	237
Bruksnummer	5
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80613466
Merkenummer	Energiattest-2025-196039
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

Sluttkontroll våtrom BRL Etterstad1

elektro-sivert Installasjon as

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:	17618
Firma/Navn:	SANSBYGG AS
Kontaktperson:	
Adresse:	NILS HANSENS VEI 2
Postnummer:	0612
Sted:	OSLO
Telefon:	90475000
Epost:	POST@SANSBYGG.NO

Ordre	
Ordrenummer:	52684
Skjemabeskrivelse:	
Kontaktperson:	SANSBYGG AS

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	4M-2V. STIAN TERJESEN
Adresse:	ETTERSTADSLETTA 4M
Postnummer:	0659
Sted:	OSLO

Tegnforklaring

✓ = Ja ✗ = Nei / = Ikke aktuelt

Visuell og teknisk kontroll		Kommentar:
Er det foretatt risikovurdering?	✓	
Er sp.førende deler i sikr.skap beskyttet?	✓	
Er utstyret CE-merket og montert ihht mont.anvisn?	✓	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	✓	
Er kabler/ledninger asvluttet forskriftsmessig?	✓	
Er alle tilkoblinger riktig utført?	✓	
Er det nødvendig adgang for drift/vedlikehold?	✓	
Er røranlegg forlagt u/vannlås og slik at omtrekk er mulig?	✓	
Er IP-grad/utstyr tilpasset omgivelsene?	✓	
Er tverrsnitt valgt riktig mht sp.fall og strømføringsevne?	✓	
Er kabellengde kontrollert ifht sp.fall?	I hht forenklet tabell	
Er autom.utkobling kontrollert?	✓	
Er det valgt 2-pol brudd på 230V lysutstyr?	✓	
Er det sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr?	✓	
Er anlegget funksjonstestet?	✓	
Er kursfortegnelse ajourført/levert f/renskriv.?	✓	
Er nødvendig dokumentasjon levert kontor?	✓	

Måling /prøving:		Verdi:	Kommentar:
Er det utført isolasjonsmåling (Mohm)?	✓	723 M ohm	
Er det målt spenning fase-fase (V)?	✓	239v	
Er det målt spenning fase-jord (V)?	✓	140v	
Er alle pkt kontinuitetsmålt (ohm)?	✓	0.2 ohm	
Er jordfeilsikringer testet (mA/ms)?	✓	22.5 mA 20.8 mS	

Downlightinstallasjon:		Kommentar:	Antall:
Er det installert downlight i tak?	Jupiter Optidim LED 6,5W Gu10 230V		4
Er downlight tilkoblet med trafo/driver?	Nei. Det er ikke installert trafoer/drivere		0
Er downlight tilkoblet med lysdemper?	2-pol Elko RS16 315/GLE 1471476		1
Er det kontrollert adskillelse v/SELV/PELV?	Ikke SELV/PELV		
Skisse/bilde for downl.trafoer/drivere?	Ikke aktuelt		

Taklamper:		Antall, watt, montasjested etc:
Er det installert lampe i tak?	Nei. Taklampe er ikke installert.	0

Veggbelysning:		Antall, watt, montasjested etc:
Er det installert veggbelysning?	Speil/vegglys/innredn. fra rørlegger	1

Stikkontakter:		Antall, type, montasjested etc:
Er det installert stikkontakter?	Ja	2 stk dobble påvegg ip44

Brytere:		Antall, type, montasjested etc:
Er det installert brytere?	2-pol f/veggpkt	1

Radiosett:		Antall, montasjested etc:
Er det installert radiosett?	Nei	

Håndkletørker:		Antall, Watt, montasjested etc:
Er det installert Håndkletørker?	Nei	

Varmekabel		Type og Watt:
Er det installert varmekabel?	Ja. 1 stk for bad.	TKXP/Extreme 300W

Effektreg. f/gulvvarme:		Antall, montasjested etc:
Er det installert effektreg f/gulvvarme?	Comforttemp710 5410644	1

Jordfeilsikring:		Kommentar (antall, amp etc):
J.f.sikring fra oss/eksisterende?	1 stk GE 2/16A C/30mA 1643911 DPCA100	1

Tilførsel:		Kommentar:
Ny/eksisterende?	Ny tilførsel (utvendig) av oss	10M

Diverse installasjon/merknader:	
Beskriv øvrig installasjon/merknader:	

Montør	
Fornavn:	
Etternavn:	KASEM ABBASS YOUSSEF
Dato:	30.04.2015
Signatur:	KY

Kunde	
Navn:	SANSBYGG AS
Dato:	30.04.2015
Signatur:	

Bilder tilhørende ordre



SKJEMA 'Sluttkontroll våtrom BRL Etterstad1'. Filnavn: TempImage.jpg.

Garantiskjema Varmekabel - Nexans Norway AS

Installert av (firma): Elektro-Sivert Installasjon AS

Installeringsadresse: 4M-2V. STIAN TERJESEN
ETTERSTADSLET 659 OSLO
TA 4M

Rom: Bad Areal: 2,4

Merkeverdier

Typebetegnelse og effekt: TKXP Xtreme 17W/m (gul)

En-leder /To-leder: To-leder

Metereffekt: 17 W/m W/m

Nom. motstand: 176,3 Ohm

Driftsspenning: 230 V

Kontrollmåling

Ledermotstand (-5 / +10 Nom verdi Ohm):

Før installasjon: 178

Før innstøping: 178

Før tilkobling: 178

Dato og initialer: 15.04.2015 K.y

Isolasjonsmotstand (>100 MOhm):

Før installasjon: 1000

Før innstøping: 1000

Før tilkobling: 1000

Dato og initialer: 15.04.2015 K.y

Anleggsdata

Montasjedybde: 3-5cm cm

Antall elementer /matter installert: 1 stk

Installert/oppvarmet areal: 2,3 m²

Flateeffekt oppvarmet areal: 125w W/m²

Sikringsstørrelse: 16 A

Utløsestrøm for jordfeilvern: ☑ ≤ 30 mA

Jording:
☑ Jordet kabelskjerm
☑ Jordet netting
☑ Annet: sluk

elektro-sivert installasjon as

Maks temperatur i oppvarmingssystemet er begrenset til 80°C ved:

☑ Planlegging (Installasjonsveiledningen er fulgt, og eier er informert om forutsetningene)

☑ Utførelse av montasje (Installasjonsveiledningen er fulgt)

☑ Evt. bruk av beskyttelsesutstyr (spesifiser)

Styrings-/regulering:

Typebetegnelse: Comforttemp710, 5410644

Følertype:
☒ Gulvsensor
☒ Romsensor
☑ Annen type: effektreg

Planskisse av oppvarmet rom

Planskissen skal vise både oppvarmede og varmefrie områder. Dersom flateeffekten varierer i rommet, eller det er installert flere elementer, skal dette fremgå av skissen. Plassering av koblingsbokser, termostat, følere, jordfeilbryter o.l. skal også angis.

Installatør

Varmekabelanlegget er montert i henhold til Nexans Norway's monteringsanvisning, og anleggseier er opplyst om hvilke forholdsregler og begrensninger som gjelder for bruk av gulvvarmesystemet. ☐

Spesielle forhold ved denne installasjon

Dato 15.04.2015 Underskrift: K.Y Stempel:

Støper/Murer

Varmekabelen er innstøpt i en varmeledende støpemasse, som er godt blandet i henhold til leverandørens anvisning. Videre er støpemassen komprimert for å oppnå en kompakt støp. Det er utvist forsiktighet under støpearbeidene og tatt hensyn til varmekabelen.

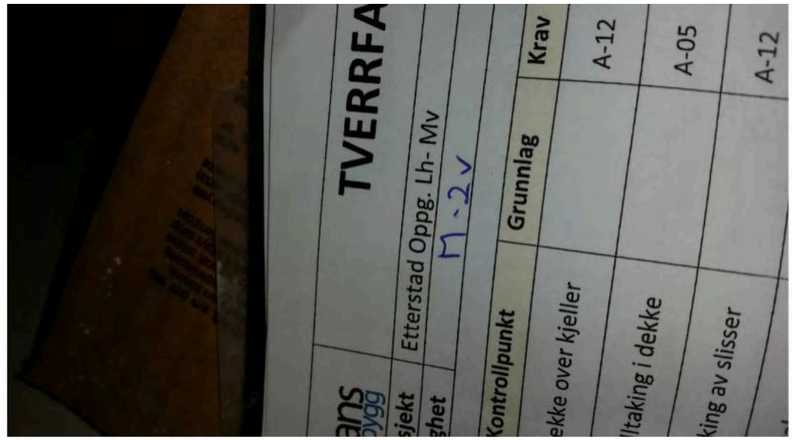
Støpemasse benyttet: Støpetykkelse (ca):

Dato: Initialer:

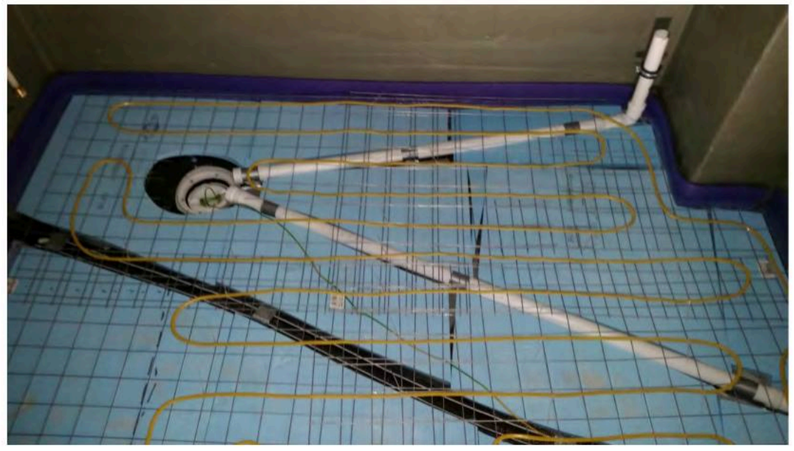
Anleggseier:

Garantiskjema og brukerveiledning er mottatt, gjennomgått og lest: ☐

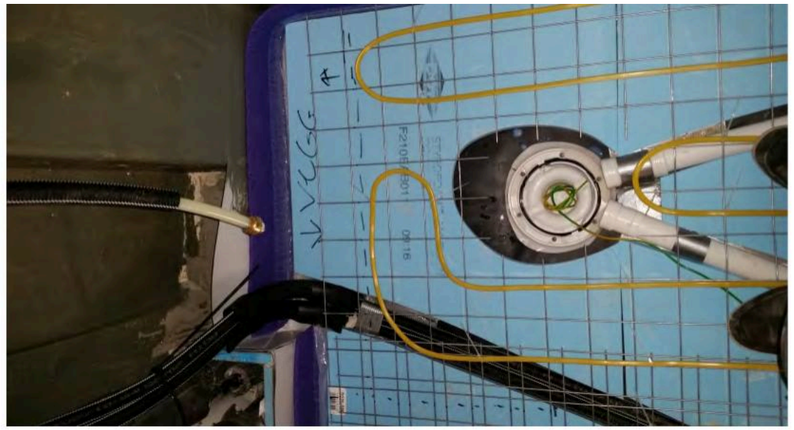
Dato: Underskrift:



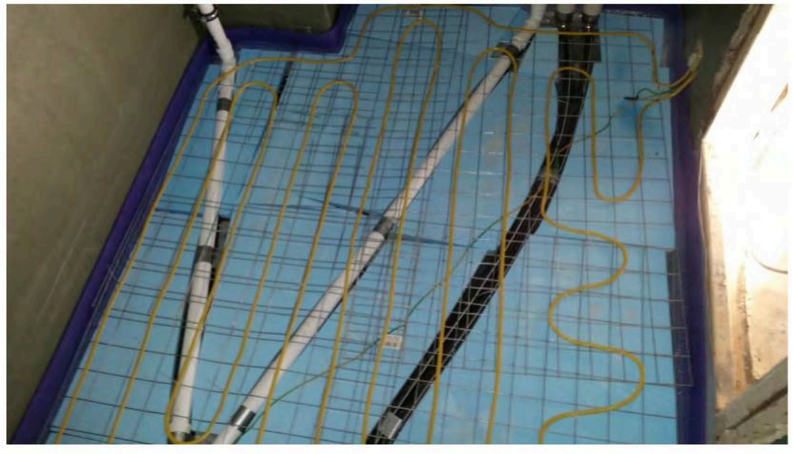
SKJEMA 'Varme ©Nexans'. Filnavn: TempImage.jpg.



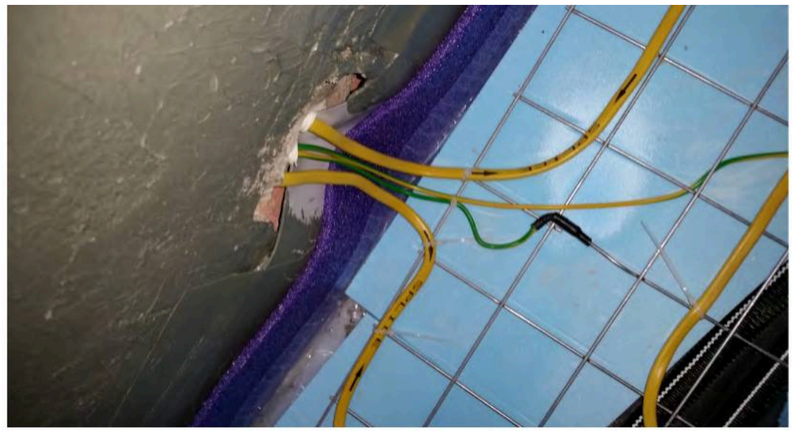
SKJEMA 'Varme ©Nexans'. Filnavn: TempImage.jpg.



SKJEMA 'Varme ©Nexans'. Filnavn: TempImage.jpg.



SKJEMA 'Varme ©Nexans'. Filnavn: TempImage.jpg.



SKJEMA 'Varme ©Nexans'. Filnavn: TempImage.jpg.

Vedtekter

for Etterstad 1 borettslag, org nr 950 442 999

vedtatt på ordinær generalforsamling den 30.05.2006 (dato).
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 02.05.2013, 09.05.2016, 02.05.2019 og 15.04.2021. 20.04.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Etterstad 1 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(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 2 % 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.

(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 og fellesareal – herunder oppsetting av kommunikasjonsutstyr, markiser,

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med 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 minst 3 og høyst 4 andre medlemmer med minst 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til 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.

Tilstandsrapport

EK TAKST

Boligbygg med flere boenheter

Etterstadsletta 4 M, 0660 OSLO

OSLO kommune

gnr. 237, bnr. 5

Andelsnummer 43

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 24.08.2026 **Rapportdato:** 28.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1920 **Eiendomsverdi ref nr:** BS2550

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 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

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og har separat kjøkken.
Boligen er vendt mot en stille bakgård i et veldrevet borettslag.
Det er peis i stue/spisestue, og badet ble renovert i regi av borettslaget i 2015, seperat kjøkken og ett soverom.
Lagringsplass er sikret gjennom tre boder, én på loftet og to i kjeller.
Leiligheten har flotte, originale tredører innvendig. Det er lite slitasje på gulv og vegger, og boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1931

UTVENDIG Gå til side

Flatt takkonstruksjon, antatt tekket med papp.
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Ytterveggene over grunnmur er utvendig forblendet med pussede flater.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Hoveddøren er finert og utført som en brann- og lydisolert dør, type B30/DB35. Døren har dørkikkert og sikkerhetslås. Det er også callinganlegg med forbindelse til gateplan.
Leiligheten disponerer én bod på felles loft og to boder i kjeller. I den ene kjellerboden er hovedstoppekranen for inngang L, M, N og O plassert.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har flislagt gulv på badet. Øvrige gulvflater har laminat og parkett.
Veggene har malte, glatte overflater av pusset mur og plater.
Takene er slettmalte. Badet har flislagte vegger, mens kjøkkenet har brystningspanel og malte vegger.
Etasjeskillere er utført i armert betongkonstruksjon fra byggeåret.
Boligen har en Jøtul støpejernsovn tilknyttet sameiets teglsteinspipe.
Fellesområdene har malte oppganger med trapper i terrazzo.
Rekkverk er utført med jernspiler.
Innvendige dører er originale fyllingsdører i heltre furu.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom ble pusset opp i regi av borettslaget i 2015.
På veggene er det montert 33 × 20 cm fliser. Taket er malt.
Belysningen består av spotter i tak og over speilet.
Gulvet er flislagt med 20 × 20 cm fliser og har elektriske varmekabler.
Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen.
Våtrommet har skuffeinnredning med heldekkende, nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Det er montert speil med belysning over servanten. Videre er det veggmontert toalett, dusjhjørne med innfellbare dusjvegger, opplegg for vaskemaskin og vegghengt skap.
Det er montert elektrisk avtrekksvifte på badet. Tilluft skjer via luftespalte under døren.

KJØKKEN Gå til side

Separat kjøkken med glatte fronter. Gulvet har laminat, veggene er slettmalte og har brystningspanel. Taket er slett malt. Belysningen består av spotlampe, spotter under overskap samt naturlig lysinnslipp fra vindu.
Benkeplaten er i laminat med planlimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det fliser.
Kjøkkenvinduet gir godt naturlig lysinnslipp.
Kjøkkenet har avtrekksvifte med kullfilter.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har kobberrør for vannforsyning. På badet er det utenpåliggende, forkrommede rør, mens det er plastrør til kjøkkenet.
Hovedstoppekranen er plassert i seksjonens bod i felles bodkjeller.
Lokal stoppekran er plassert på vegg på badet.
Det er synlige avløpsrør i plast under servant på badet og under kjøkkenvasken. Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) av PVC.
Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft til boligen skjer gjennom lufteventiler i veggene samt gjennom lufteventiler i overkant av enkelte vinduer.
Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringene er ifølge kursfortegnelsen på 40 A.
Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

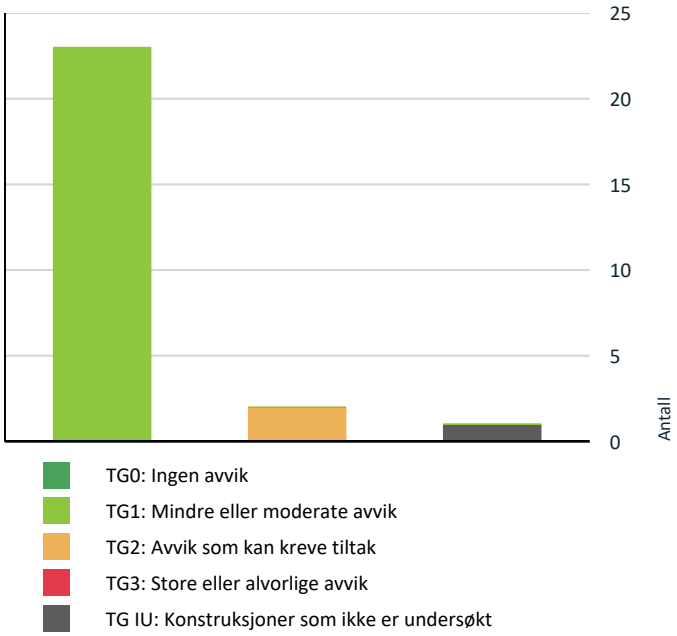
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 29.07.1979 for våningshus.
Det foreligger ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg datert 10.11.2014.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1931

Standard
Leiligheten har en gjennomgående og funksjonell planløsning og ligger i byggets 2. etasje. Leiligheten består av entré, stue/spisestue, separat kjøkken, soverom samt bad/vaskerom. Lagringsplass er sikret gjennom bod på loft og to boder i kjeller. Leiligheten holder normal standard.

Vedlikehold
Bolig som er jevnlig vedlikeholdt med lite slittasje , se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Flat takkonstruksjon antatt tekket med papp. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

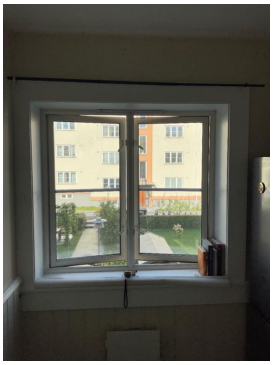
TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2002
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Hoveddøren er av finer og er av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Døren har dørkikkert og sikkerhetslås. Det er også et calling -anlegg til gateplan.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Bod

Beskrivelse
Leiligheten disponerer én bod på felles loft og to boder i kjeller. Alle bodene fremstår som tørre og i god stand på befaringstidspunktet.

I den ene kjellerboden er hovedstoppekranen for inngang L, M, N og O plassert.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Leiligheten har flislagt gulv på badet. Øvrige gulvflater har laminat og parkett.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, falming etter tepper, sprekker, knirk i gulv og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke særskilt. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte, glatte overflater av pusset mur og plater. Takene er slettmalte. Badet har flislagte vegger, og kjøkkenet har brystningspanel og malte vegger.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke særskilt. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere i armert betongkonstruksjon fra byggeårene.
Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i etasjen.
Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme.
Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minst tre etasjer over bakkenivå (2. etasje over kjeller), og radonmåling er derfor ikke relevant.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har en Jøtul støpejernsovn tilknyttet sameiets teglsteinspipe. Pipen er fra byggeåret. Pipe og tilhørende forhold er sameiets ansvar og er derfor ikke nærmere vurdert.

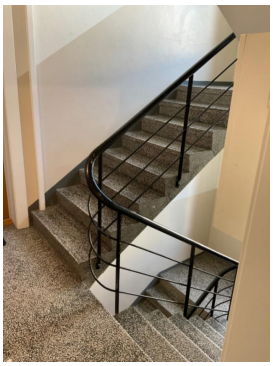
Dagens eier har ikke benyttet støpejernsovnen, men opplyser at den fungerte da tidligere eier benyttet den.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malte oppganger med trapper i terasso i fellesområdene. Rekkverk med spiler av jern. Tilstanden er ikke vurdert da dette er en fellesanliggende konstruksjon.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er originale fyllingsdører i heltre furu. Døren mellom gang og stue er fjernet.
Dørene fremstår med normal funksjon og bruksslitasje sett i forhold til alder.

Tilstandsrapport



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Dagens eier opplyser videre at det ikke har vært observert skadedyr eller andre fuktkrevende insekter i eiertiden.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom ble pusset opp i regi av borettslaget i 2015. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene som er utført. Byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10) er lagt til grunn ved vurderingen av bad/vaskerommet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av våtrommet og tilhørende tettesjikt. På bakgrunn av manglende dokumentasjon settes TG 2.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. Dokumentasjonen av våtrommets tettesjikt tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til dokumentasjon etter gjeldende forskrift og standard.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen dersom dette er mulig. Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er utført tilfredsstillende. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skader på befaringstidspunktet.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det montert 33 × 20 cm fliser. Taket er malt. Belysningen består av spotter i tak og over speilet.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak flisene.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 20 × 20 cm fliser med elektriske varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 26 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. Det er synlig membrankant bak feielist, som bidrar til å øke høydeforskjellen med ytterligere ca. 20 mm.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt ved alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant av slukristen. Det skal også være tilstrekkelig fall mot sluk, herunder fall 1:50 i våtsone.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder og forventet levetid, samt synlige observasjoner.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har skuffeinnredning med heldekkende, nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Det er montert speil med belysning over servant. Videre er det veggmontert toalett, dusjhjørne med innfellbare dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Det er også montert vegghengt skap.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser til nabo og badet består av murvegger. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv..

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).



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Separat kjøkken med glatte fronter. Gulvet har laminat, veggene er slettmalte og har brystningspanel. Taket er slett malt. Belysningen består av spotlampe, spotter under overskap samt naturlig lysinnslipp fra vindu.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:
Komfyr med koketopp fra Electrolux
Oppvaskmaskin fra Bosch
Kombiskap
Avtrekksvifte fra Brandt

Benkeplaten er i laminat med planlimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det fliser.

Kjøkkenvinduet gir godt naturlig lysinnslipp.

Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere vannstoppesystem og komfyrvakt på kjøkkenet, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.
Det er utført fuktmåling på gulvet rundt vask og oppvaskmaskin. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på befaringstidspunktet.



2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har avtrekksvifte med kullfilter. Avtrekksfunksjonen er testet og fungerer som den skal. Filterets renseeffekt er ikke kontrollert.

Kjøkkenet har luftekanal i vegg og tilluftsventil i vindu. Lufttilførsel og ventilasjon på kjøkkenet vurderes derfor som tilfredsstillende av takstmannen, selv om kjøkkenet ikke har annen form for mekanisk avtrekk utover avtrekksvifte med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har kobberrør for vannforsyning. På badet er det utenpåliggende, forkrommede rør, mens det er plastrør til kjøkkenet.

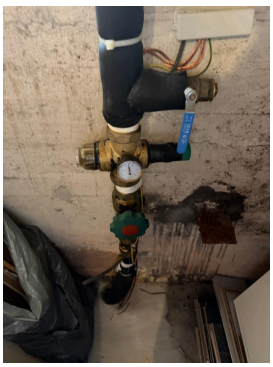
Hovedstoppekranen er plassert i seksjonens bod i felles bodkjeller. Lokal stoppekran er plassert på vegg på badet. Stoppekranen er tung å betjene og bør smøres.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under servant på badet og under kjøkkenvasken. Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) av PVC.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene, samt gjennom lufteventiler i overkant av enkelte vinduer.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Vedlikehold av dette anlegget er sameiets ansvar, og det er ikke utført videre undersøkelser.

⚠ 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

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringene er ifølge kursfortegnelsen på 40 A.

Vurdering av avvik:

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

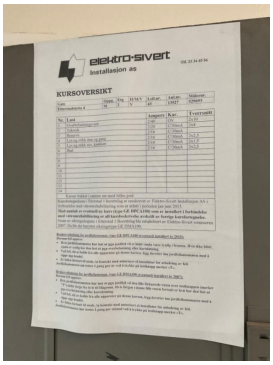
Konsekvens/tiltak

• Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget dersom det er mer enn 5 år siden siste kontroll. Dette er et forebyggende tiltak for å redusere usikkerhet knyttet til anleggets tilstand og sikkerhet.

Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skader på elektrisk utstyr. Det elektriske anlegget anbefales derfor kontrollert av en kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten har elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på badet. Det er også peisovn i stuen. Varmekildene er ikke funksjonstestet ved befaring.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunnen er kun beskrevet og er ikke inspisert eller nærmere vurdert, da dette er en felles konstruksjon og et felles anliggende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betongkonstruksjoner fundamentert på antatt komprimerte masser, med støpt såle til grunn.

Grunnmur og fundamenter er kun beskrevet og er ikke inspisert eller nærmere vurdert, da dette er felles konstruksjoner og et felles anliggende.

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget dersom det er mer enn 5 år siden siste kontroll. Dette er et forebyggende tiltak for å redusere usikkerhet knyttet til anleggets tilstand og sikkerhet.

Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skader på elektrisk utstyr. Det elektriske anlegget anbefales derfor kontrollert av en kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

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

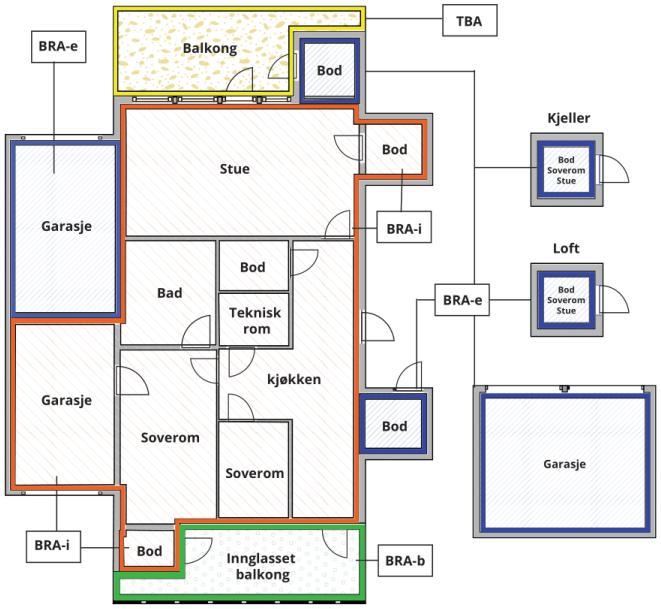
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	53			53	
Kjeller		5		5	
Loft		8		8	
SUM	**53**	**13**			
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten disponerer to boder. En bod på loftet er oppmålt til ca. 7,7 m², avrundet til 8 m², en bod i kjeller er oppmålt til ca. 3,4 m², avrundet til 3 m², og en siste bod på 2 kvm. Bodene er oppført som BRA-E.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 29.07.1979 for våningshus.
Det foreligger ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg datert 10.11.2014.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
Det er utført mindre håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.8.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	237	5		0	7621.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Etterstadsletta 4 M

Hjemmelshaver
Borettslaget Etterstad I

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/BORETTSLAGET ETTERSTAD I	950442999	H0201		Varathalingam Sharanga

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
43

Kommentar
Ta kontakt med eier for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et idyllisk og attraktivt boligområde på Etterstad, ca. 10 minutter fra Oslo sentrum med kollektivt. Sentralt i forhold til Oslo sentrum, samtidig som det ligger godt tilbaketrukket med ypperlige turmuligheter langs Alnaelva.
Nærhet til skoler, med bl.a. nye Brynseng barneskole, barnehager, flotte rekreasjonsområder, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Områdene rundt er i full utvikling med både Ensjø, Kværnerbyen og Hovinbyen, noe som gir spennende ting i årene som kommer. I kort avstand fra boligen finner du fotballbane, idrettshall, isbaner og treningssenter m.m. Området er omringet av flotte grøntarealer med mulighet for fine turopplevelser i Svartdalsparken, Alnaelva med sti ned til Kværnerdalen, og en hyggelig spasertur til idylliske Østensjøvannet.
Dagligvarehandelen kan gjøres ved Coop Prix rett over veien, Rema1000 eller Kiwi. Ønsker du ytterligere servicetilbud finnes det flere muligheter som bl. a. Fyrstikktorget (Helsfyr), Bryn senter, Grünerløkka, Vålerenga og Oslo Sentrum. En kort spasertur unna gir deg muligheten til å oppleve Oslos yrende kafé og uteliv, og et frodig marked på Grønland.
Det er meget gode kollektivmuligheter via buss og T-bane som enkelt tar deg rundt i Oslo. Helsfyr T-bane stasjon logger bare 5 minutters gange fra leiligheten og tar deg til Oslo S på 9 minutter. Bussholdeplass i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Fra offentlig vei er det inngang til oppgangen via en skjermet bakgård. Det er trappeadkomst opp til enheten.
Garasje følger ikke leiligheten, men selskapet Etterstadgarasjene kan kontaktes ved ønske om å leie.
Gateparkering etter områdets bestemmelser. Det er el-billadere i gateparkeringen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert i reguleringsplan. Kommunedelplan KDP-17 gjelder for området.
Eiendommen står oppført på byantikvarens gule liste med vern.

Om tomten

Eiertomt på 7.622 kvm. Flott bakgård som er pusset opp i 2021. Parkmessige fellesarealer opparbeidet med plen, trær, prydbusker og diverse beplantning, samt sittegrupper, pergola og sykkelparkering. Etterstad er et sentralt og attraktiv boligområde som består av blokkbebyggelse som er omkranset av store grøntarealer. Det er god plass mellom boligblokkene, noe som er unikt i en så sentral del av Oslo. De velstelte og oppgraderte grønne fellesarealer har lekeplasser, sittegrupper og tilgang til felles gassgrill. Dette er et flott sted å bo for store og små.

Tomten er fellesareal.

Tinglyste/andre forhold

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om kommunale avgifter, eventuelle fellesutgifter og andre faste månedlige kostnader.
Takstmann har ikke vurdert vedtekter eller servitutter. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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 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.»*

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det

Forutsetninger

ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Egenerklæring

Etterstadsletta 4M, 0660 OSLO

28 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Etterstadsletta 4M	Etterstadsletta 4M	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i leiligheten hele perioden.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 85009394

Informasjon om selger

Selger

Varathalingam, Sharanga

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det foreligger en byggesak på nabotomten til høring, men foreløpig har det ikke blitt vedtatt noe. Jeg kjenner ikke til alle øvrige detaljer rundt denne saken.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 69957316

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Sharanga Varathalingam	**2026-08-28**

Identification

Sharanga Varathalingam

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET ETTERSTAD I

Organisasjonsnummer: 950442999
Møtet ble avholdt 26. mai kl. 18:00, Auditoriumet på Etterstad videregående skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 8

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styreleder er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Martin Lucas Sortland Eick er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Ida Henriette Skuterud Gulbrandsen og Birk Sneltvedt er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

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

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 235 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 235 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

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

Innstilling
Styremedlemmer

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

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

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

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

Varamedlemmer

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

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

Jeanette Lødemel, Etterstadsletta 4O (ny)

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Sivert Berge
Ida Gulbrandsen

Følgende stilte til valg:
Sivert Berge
Ida Gulbrandsen

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Marianne Ekerold
Camilla Skriung

Følgende stilte til valg:
Marianne Ekerold
Camilla Skriung

Varamedlemmer (1 år)

Følgende ble valgt:
Hans-Robert Dalen
Jeanette Lødemel
Emil Ulvestad

Følgende stilte til valg:
Hans-Robert Dalen
Jeanette Lødemel
Emil Ulvestad

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Martin Lucas Sortland Eick

Følgende stilte til valg:
Martin Lucas Sortland Eick

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ida Gulbransen

Følgende stilte til valg:
Ida Gulbransen

9. Videreføring av felleslokalet

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Felleslokalet videreføres og -utvikles etter dagens modell.

✓ Vedtatt.

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

Fremmet av: Karianne Mellem Norbeck

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

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

- Gi mulighet for å trekke seg inn i skyggen

- Dempe lydforurensning

- Skjerme for inn og utsyn

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

- Skape en frodigere bakgård

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Bygge pergola rundt plattingen i hjørne som ligger mellom oppgang D–G

✓ Vedtatt.

Vedtekter

for Etterstad 1 borettslag, org nr 950 442 999

vedtatt på ordinær generalforsamling den 30.05.2006 (dato).
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 02.05.2013, 09.05.2016, 02.05.2019 og 15.04.2021. 20.04.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Etterstad 1 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(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 2 % 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.

(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 og fellesareal – herunder oppsetting av kommunikasjonsutstyr, markiser,

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med 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 minst 3 og høyst 4 andre medlemmer med minst 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til 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.

HUSORDENSREGLER

FOR

ETTERSTAD 1 BORETTSLAG

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

Leilighetene

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

Ro

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

Dyrehold

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

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

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

Overlating av bruk

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

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

Skilt på postkasse, dør og ringeklokke

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

Fellesrom og boder

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

Retningslinjer for markiser i borettslaget

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

Utearealer

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

Avfallshåndtering

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

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

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

Større avfall må fjernes på eget initiativ.

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

Fellesrom og boder

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

- Det er forbudt å oppbevare eller lagre brannfarlige og illeluktende væsker i kjeller eller på loft.
- Vask og renhold av trappeoppganger utføres av vaskebyrå.
- Vask og renhold av vinduer i fellesarealer, vaskekjeller, rullebord og andre fellesarealer i kjeller og loft utføres av leieboerne to ganger i året etter pålegg fra vaktmester.

Retningslinjer for markiser i borettslaget

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

Utearealer

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

Avfallshåndtering

Kun husholdningsavfall kastes i søppelcontaineren i gården.

Det er egne containere for papirretur.

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 1
BORETTSLAGET ETTERSTAD I

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ETTERSTAD I

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. oktober kl. 09:00 og lukker 9. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1

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.

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET ETTERSTAD I

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Alexander Krossen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sandra Elen Bjørnø 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

Valg av tillitsvalgte

Et styremedlem flytter og to har meldt interesse.

Det er 2 ledige verv i henhold til vedtektene.

Roller og kandidater

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

- Birk Sneltvedt

  Oppgang 4 P, bakgrunn økonomi
- Ida Gulbrandsen

  Oppgang 4 I, bakgrunn jurist

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 6.10.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.10.24
Selskapsnummer: 1 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET ETTERSTAD I

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Alexander Krossen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Sandra Elen Bjørnø er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Birk Sneltvedt

☐ Ida Gulbrandsen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1
BORETTSLAGET ETTERSTAD I

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ETTERSTAD I

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

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET ETTERSTAD I

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder er møteleder.

Forslag til vedtak

Martin Lucas Sortland Eick er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Hans-Robert Dalen og Birk Sneltvedt er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 1 Borettslaget Etterstad I - Revisjonsberetningen.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 235 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 235 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

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

Innstilling

Styremedlemmer

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

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

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

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

Varamedlemmer

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

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

Jeanette Lødemel, Etterstadsletta 4O (ny)

Roller og kandidater

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

- Ida Gulbrandsen
- Sivert Berge

Valg av 2 styremedlem 1 år Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Camilla Skriung
- Marianne Ekerold

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

- Emil Ulvestad
- Hans-Robert Dalen
- Jeanette Lødemel

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

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

Roller og kandidater

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

- Martin Lucas Sortland Eick

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

- Ida Gulbransen

Sak 9
Videreføring av felleslokalet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak
Felleslokalet videreføres og -utvikles etter dagens modell.

Sak 10
Bygge pergola over hellene (plattingen) i hjørne som ligger mellom oppgang D–G

Forslag fremmet av:
Karianne Mellem Norbeck

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

- Gi mulighet for å trekke seg inn i skyggen

- Dempe lydforurensning

- Skjerme for inn og utsyn

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

- Skape en frodigere bakgård

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Styrets årsrapport

1. Innledning

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

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

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

2. Styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Etter generalforsamlingen 2025 har styret hatt følgende sammensetning:

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

2.2 Administrasjon

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

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

2.3 Kommunikasjon med beboerne

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

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

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

2.4 Vedlikehold, drift og større prosjekter

2.4.1 Felleslokalet

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

2.4.2 Reguleringssak: Lekeplassen nedenfor blokka

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

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

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

2.4.3 Tilstandsrapport og vedlikeholdsmodul

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

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

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

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

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

2.4.4 Røyk- og fyringsproblematikk

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

2.4.5 Vinduer med trekk

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

2.4.6 Brannvarslingssystem

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

2.4.7 Avtrekksvifter og ventilasjon

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

2.4.8 Annet vedlikehold og drift

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

2.5 Leverandører og avtaler

Styret har i løpet av perioden:

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

2.6 Økonomistyring og felleskostnader

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

2.7 Styrearbeid på tvers

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

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

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

2.8 Andre saker

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

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

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

2.9 Beboeraktiviteter og bomiljø

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

I tillegg har det vært arrangert:

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

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

3. Økonomisk oversikt

3.1 Hovedlinjer

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

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

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

3.2 Refinansiering av lån

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

3.3 Balansen og negativ egenkapital

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

3.4 Forsikring og uforutsette saker

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

3.5 Revisjon

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

3.6 Budsjett 2026

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

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

3.7 Styrehonorar

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

Styreleder, Martin Lucas Sortland Eick, 29,8 %

Styremedlem, Marianne Ekerold Netland, 12,8 %

Styremedlem, Sandra Elén Bjørnø, 12,8 %

Styremedlem, Birk Sneltvedt, 12,8 %

Styremedlem, Ida Henriette Skuterud Gulbrandsen, 12,8 %

Varamedlem, Emil Holm Ulvestad, 12,8 %

Varamedlem, Hans-Robert Dalen, 4,2 %

Varamedlem, Margrethe Rudjord, 2,0 %

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

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

4. Fremtidige planer

Styret prioriterer følgende saker i kommende periode:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler 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.		**-374 228**	**800 645**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		999 780	-543 711
Tilbakeføring av avskrivning	14	0	0
Økning annen langsiktig gjeld	17	22 101 911	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-22 522 857	-625 159
Innsk. øremerk. bankkto		-5 330	-6 003
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**573 505**	**-1 174 873**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**199 277**	**-374 228**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		648 113	29 798
Kortsiktig gjeld		-448 836	-404 026
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**199 277**	**-374 228**

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Garantiansvar	0	0

Oslo, 23.04.2026
Styret i Etterstad I Borettslag

Martin Lucas Sortland Eick	Marianne Ekerold Netland	Sandra Elen Bjørnø
Birk Sneltvedt	Ida Henriette Skuterud Gulbrandsen	

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god 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	5 078 400
Forretningslokale	108 070
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 186 470**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	1 200
Utleie	1 200
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 400**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 200**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 125
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 125**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 217 975
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 217 975**

NOTE 13
BYGNINGER

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

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

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE 15
AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Etterstad Kabel-TV AS. Denne investeringen er regnskapsført etter at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 103 Pålydende: 40 Balanseført verdi: 4 120
Aksjeselskapets navn: Etterstad Kabel-TV AS
Den samlede aksjekapital i Etterstad Kabel-TV AS er på kr. 636 400

NOTE 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Rentesatsen pr. 28.04.25 var 5,74 %. Løpetiden er 23 år-Innfridd		
Opprinnelig 2018	-16 361 336	
Nedbetalt tidligere	3 581 841	
Nedbetalt i år	12 779 495	
		0
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 28.04.25 var 5,74 %. Løpetiden er 30 år- Innfridd		
Opprinnelig 2020	-10 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 066 751	
Nedbetalt i år	9 433 249	
		0
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2025	-22 101 911	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	310 113	
		-21 791 798
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-21 791 798**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-177 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-177 800**

NOTE 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-208 990
Andre innskudd	-7 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-215 990**

NOTE 20

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-513 468
SUM INNTEKTER	**-513 468**

Strøm	271 135
SUM KOSTNADER	**271 135**

Uoppgjorte avregninger	-1 216
SUM ENERGIAVREGNING	**-243 549**

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

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

NOTE 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	177 800
Pantelån	21 791 798
TOTALT	**21 969 598**

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

Bygninger	2 093 597
Tomt	559 173
TOTALT	**2 652 770**

.

Til generalforsamlingen i Borettslaget Etterstad I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et 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, 24. april 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 26.05.26
Selskapsnummer: 1 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET ETTERSTAD I

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

PROPTECH GROUP HOLDING AS
Propr AS v/Propr AS
Hovfaret 4, 0275 OSLO
E-post: post@propr.no

Deres ref.: etterstadsletta 4m, 0660 oslo (h0201) #338222 . Vår ref.: 0001-1-043 Dato: 26.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Etterstad I
Organisasjonsnr:	950442999
Andelseier:	Varathalingam, Sharanga
Medeier:	
Leilighetsnummer:	043
Adresse:	Etterstadsletta 4 M, 0660 OSLO
Andelsnummer:	43
Gnr.	237
Bnr.	5

Borettsinnskudd: Kr. 9 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 85009394.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om 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.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208525360
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	21 523 871,00
Innfrielsesdato:	30.03.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 507,56,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto v.vann	515,00	
Felleskostnader	3 992,56	

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:	504,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 049,-
Annen formue:	3 935,-
Gjeld:	197 682,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208525360
Restsaldo:	195 251,22
Kapitalkostnader:	1 224,30
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 195 251,22,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Martin Lucas Sortland Eick, e-post: etterstad1@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 akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)

Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 43 i BORETTSLAGET ETTERSTAD I, Organisasjonsnummer 950442999

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	27.08.2026 kl. 16.26
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	27.08.2026 kl. 16.26

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/1068000-1/200 31.08.2021 21:00 **HJEMMEL TIL ANDEL**

VEDERLAG: NOK 3 500 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
VARATHALINGAM SHARANGA
FØDT: 27.06.1993 IDEELL: 1/1

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2024/1738881-1/200 25.07.2024 13:56 **PANTEDOKUMENT**

BELØP: NOK 4 160 000
PANTHAVER : DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
PANTHAVER : DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/416500-1/201 14.12.2006 **REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 237, Bruksnummer 5 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	27.08.2026 kl. 16.26
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	27.08.2026 kl. 16.26

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1986/43081-1/105 16.07.1986 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 515 702
Omsetningstype: Uoppgitt
BORETTSLAGET ETTERSTAD I
ORG.NR: 950 442 999

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1932/991100-1/105 23.09.1932 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

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

1984/504217-1/105 26.01.1984 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1984/513749-1

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

1986/43081-2/105 16.07.1986 **BESTEMMELSE OM VEG**
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

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

2016/839235-1/200 15.09.2016 **OBLIGASJON**
Beløp: NOK 10 600
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 7279780
Opprinnelig tinglyst som forhøyelse
av OBLIGASJON 504586/1978

2019/1149382-1/200 01.10.2019 13:02 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 12 000 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1930/900074-1/105 07.02.1930 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 237
BNR: 1

1982/502431-1/105 02.03.1982 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 237
BNR: 38

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 27.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538672
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 237, BNR. 5.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 237, bnr. 5.

GNR. 237 BNR. 5

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.02.1930.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

7626 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

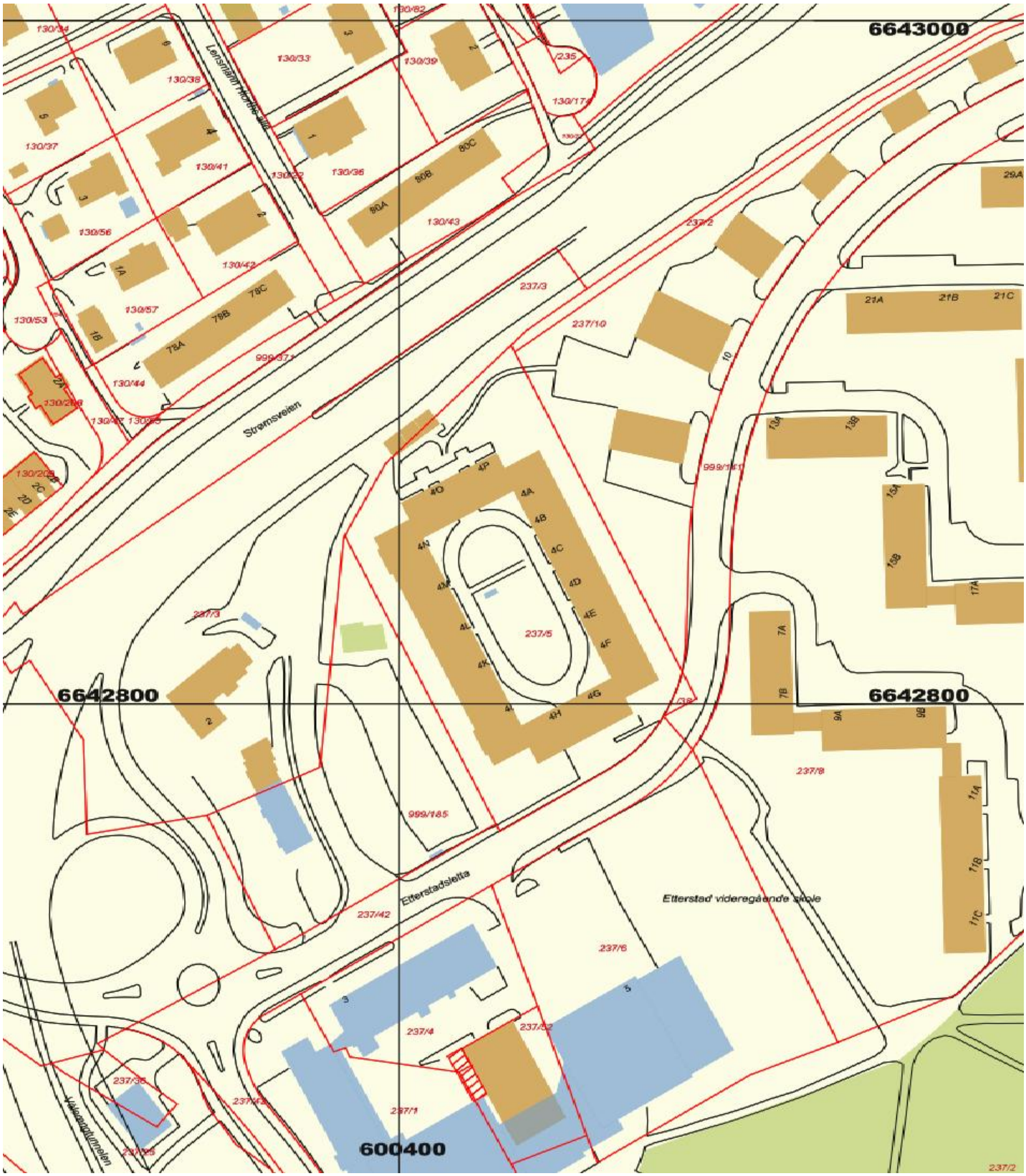
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

600300 600400 600500

6642900 6642800 6642700

FORSLAG
VÅR REF. 20211590

FORSLAG
VÅR REF. 201905606

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162195/ 86538672

Adresse: Etterstadsletta 4

Gnr/Bnr: 237/5

Deres ref.:

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 43 - Anlegg for lek og opphold
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 121 - Forretning og kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RbFareOmråde
- RpFareGrense

- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 73 - Felles gangareal
- 311 - Annet veiareal
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

600300 600600

6643200 6643200

6642900 6642900

6642600 6642600

Kongsskogen v.g.skole
Malerhaugveien
Helsfyr
Grenseveien
Fyrstikkalléen
Karoline Kristiansens vei
Oslo VO servicesenter
Grensesvingen
Ensjø
Lena Hiorths plass
Voksenopp. Helsfyr
Lensmann Hiorths alle
Flatengen
Østensjøveien
Langgangen
Ensjøsvingen
Ensjøveien
Malerhaugveien
Etterstadsletta
Strømsveien
Malerhaugen
Nyskolen
Østerdalsgata
Etterstad videregående skole
Valerenga
Valerengahjemmet bo - og kultursenter
Valerenggata
Etterstadgata
Etterstad
Etterstad Kolonihager
Danmarks gate
Sveriges gate
Islands gate
Hallandsgata
Orkdalsgata
Valerenga skole
H190_3
H190_1
til Etterstadsletta
0 100 200 300 400 500 m

600300 600600

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162195/86538672
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Romerike Svakstrøm AS
Postboks 116
2001 LILLESTRØM

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201403450-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kristian Refshal Vea	Dato: 10.11.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	ETTERSTADSLETTA 4	Eiendom:	237/5/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Etterstadsletta 1	Adresse:	Etterstadsletta 4, 0660 OSLO
Søker:	Romerike Svakstrøm AS	Adresse:	Postboks 116, 2001 LILLESTRØM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - ETTERSTADSLETTA 4

Dokumentasjon fremlagt i søknad om ferdigattest datert 17.10.2014 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.11.2014 av:

Kristian Refshal Vea - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

Borettslaget Etterstadsletta 1, Etterstadsletta 4, 0660 OSLO, torsteinruud@me.com

G.nr. 136 B.nr. 6 1 ant
Kartblad
Bilag nr. 1

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 1030. 1929
Dat. 29/7 29
Antal bilag

AKERS [illegible] KOMMUNE
BYGNINGSKONTOR Nr. 469
29

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Murmagasin med kjøleanl.

Brødrene Ellingstad

Eier: Ingen opplysninger

Sted: Ellingstad

Parsell nr.:

av

Tomt nr.:

til

Forespørsel angående færdig attest sendt:

Tekn. dir. (Ing. vei) 29/10 30

Brandchef: ✓ } 7/11 30

Kloakkvesenet: ✓

Ansvarshavende: Murm. Olaf Olsvold, Wessels gt. 14
Tillatelse gitt 6/6-30 - 3-5-1930
Fra 1ste 6/6 3-5-1930

Anmelder: Jacob Christi Kielland Kirkegaten 7

Veierklæring innkommet: 21/12 29

Naboerklæring —

Gebyr: 10/11 30 Akk. 1930 425 39/21

Ferdigattest: 12/11 32 - 22/218

Tekn. dir 27/7 29 / rekv 29/9 29 Elektr. insp
Veodd 31/7 29 / rekv dir 7/9 29

Skj. rås - Ikke gått
30/7 29 X

ANMELDELSE
3 bl. bilag.

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

Ekspedisjons-Dokument

angående: innr. styre og arkivrom på loft

på matr.-nr. Etterstad 1 Ferdig attestert 23/3-1949

Innlevert 23. juli 1948. Attestert 23/3-49

Sendes Oslo helseråd og herr brannsjefen.

Oslo, den 24. juli 1948.

H. Gjerstad

AHj/MH.

Etterstad I.

Sendes herr bygningssjefen.

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

Oslo helseråd, den 31. juli 1948.

Etter fullmakt.

Arild Brunvoll

A. Hjelmeland

Bygn. staten
mottatt 6-8-1948

OSLO BRANNVESEN
Inn. 6814 * 9. AUG 1948
Sak V/ Behandles av.

12/8

Skj. B. 4. 2000. 1-48. Steens.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SANS BYGG AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Dato: 28.01.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201414594-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Tommy Monge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ETTERSTADSLETTA 4 A-P	Eiendom:	237/5/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET ETTERSTAD I	Adresse:	c/o OBOS Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	SANS BYGG AS	Adresse:	Postboks 84 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Etterstadsletta 4 A-P

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 11.08.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.01.2016 av:

Tommy Monge - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til
BORETTSLAGET ETTERSTAD I, c/o OBOS Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO, etterstad1@styrerommet.net

NEDFOTOGRAFERT- 26 X

136 av 1
68

1027-1730
3/12 11

TEGNING NR. 520

BYGNINGSARBEIDERNES
BOLIGPRODUKSJON //
BYGG I. // ETTERSTAD

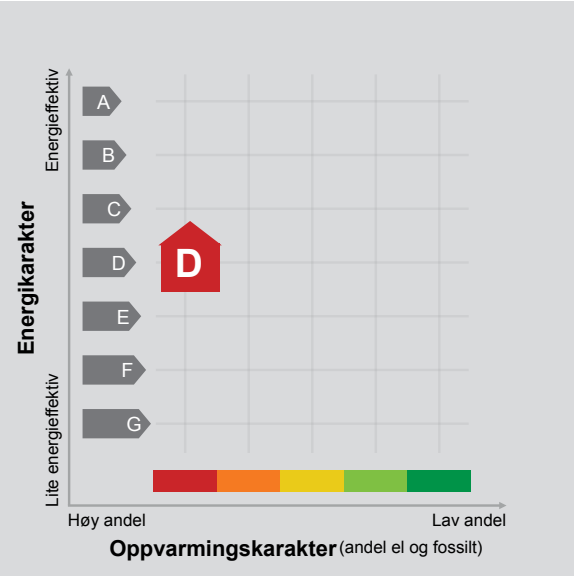
PLAN AV 2. OG 3. ETASJE
M. 1:100 // OSLO 8-2-1930

ARKITEKT:
Jacob Christ Kielland.

0 1 2 3 4 5 10m 1:100

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Etterstad I Borettslag-36-37-39-40-42-43-45-46
Antall registrerte enheter	8
Postnummer	0660
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	237
Bruksnummer	5
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80613466
Merkenummer	Energiattest-2025-196039
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	1931
Bygningsmateriale:	
BRA:	50
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-til-enova.pdf).

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.

Plikten 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 (8)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Etterstadsletta 4K	80613466	H0201	0	0	37
Etterstadsletta 4L	80613466	H0201	0	0	40
Etterstadsletta 4M	80613466	H0201	0	0	43
Etterstadsletta 4N	80613466	H0201	0	0	46
Etterstadsletta 4I	80613466	H0203	0	0	36
Etterstadsletta 4L	80613466	H0203	0	0	42
Etterstadsletta 4M	80613466	H0203	0	0	45
Etterstadsletta 4K	80613466	H0203	0	0	39

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1931

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	17 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	50 m²
Totalt BRA	50 m²
Oppvarmet luftvolum	120 m³
U-verdi for yttervegger	0,24 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	2,10 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	72,0 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	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
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)	0,75
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	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
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	4.10.2023
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	79,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 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	148,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 423 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	149,07 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 469 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	149,07 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 423 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	7 423 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år

Totalt	7 423 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	83,3 %

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.