EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.03.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260142
Addresse	Etterstadsletta 45A		
Postnr.	0660	Sted	OSLO
Selgers navn	Christer Sørlie Kjærbu		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

01.06.2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det virker å være en lekkasje på takrenne på utsiden av balkongen, dette virker kun å føre til at det drypper litt vann inn på balkongen når det regner kraftig.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Lysbryteren til badet kan noen ganger være litt tricky, men sjeldent et problem. Det er også spotter på badet som ikke dimmer, men de lyser ellers fint.

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Det har vært en utfordring med sentrallvarmeanlegget ved å tilpasse seg temperatursvingninger. Dette har ikke vært et problem når det har vært minusgrader, men virker å slite med å regulere seg når det går over til plussgrader.

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Kanalrens og noen har sett på varmeanlegg i regi av borettslaget.Miljøteknikk uførte kanalrens 08.03.2026

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Kanalrens utført 08.03.2026. Noen har sett på sentralvarmeanlegg i regi av borettslaget, og skal feilsøke dette videre per 13.03.2026.

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Verdiene som er målt i lelighetene som har hatt utplassert sporfilmbokser er svært lave - og de ligger langt under anbefalt tiltaksgrense for årsmiddelverdi på 100 bequerel per kubikk luft. Det er ikke sannsynlig med forekomst av radon over 2. etasje.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det foreligger reguleringsplaner fra Sporveien for utvikling av Etterstad Base (vedtatt tidligst 2026), men utbygging er sannsynligvis mange år unna.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Jeg har trivdes svært godt i leiligheten og flytter kun på grunn av behov for mer plass. Leiligheten har gode solforhold om sommeren og oppleves som godt lydisolert. Med to praktiske boder i kjeller.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 13.03.2026

Signert av *Christer Sørlie Kjærbu*

Initialer selger:
C K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 681
ETTERSTADTOPPEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ETTERSTADTOPPEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

28. mai 2025 kl. 18:00, Etterstad videregående skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i ETTERSTADTOPPEN BORETTSLAG

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

Torill Astrup Svenning er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christine Kirkhorn foreslått. Protokollvitne velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 681 Styrets årsrapport 2024.pdf
2. 0681 Etterstadtoppen Borettslag.pdf
3. 681 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år, 1 varamedlem for 1 år og representant til valgkomiteen. Det er kommet inn forslag til kandidater som har sagt seg villige til å stille til samtlige verv. Dersom en eller flere andelseiere skulle ønske å melde seg til valg som tillitsvalgt, så må dette gjøres på årsmøtet.

Innstilling

Styret støtter innstillingen fra valgkomiteen. Dersom en eller flere andelseiere skulle ønske å stille til valg utover valgkomiteens innstilling, må dette gjøres på årsmøtet.

Roller og kandidater

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

- Kristin Feed
- Sigrun Asheim Nummedal

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

- Kari Halvorsen

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

- Anna Lund

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 på at representanter fra styret velges som delegater til OBOS generalforsamling.

Roller og kandidater

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

- Torill Astrup Svenning

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

- Elin Myrset

Årsrapport - styrets arbeid

Styrets sammensetning og arbeidsform
Styret består av styreleder, tre styremedlemmer og ett varamedlem. Styret i Etterstadtoppen har som praksis at varamedlemmer deltar fast i styremøter med mindre de ikke har anledning eller ikke ønsker fast deltagelse.

Det er avholdt totalt 10 styremøter i perioden. Styret har møter den første uken hver måned med unntak av månedene juli og august. Det gjennomføres ekstra møter ved behov.

Det gjennomføres både fysiske og digitale møter for å sikre best mulig deltagelse. Oppfølgings- og planleggingsbehov samt konkrete tiltak følges opp av én eller flere av styrets medlemmer etter vedtak eller som fast del av den enkeltes tildelte ansvarsområde (for eksempel i forhold til vaktmester, renhold, utomhus mv). Mindre saker avklares og følges opp pr e-post eller telefon mellom styremøter.

Styrets oppgaver
Styret har ansvar for å ivareta beboernes felles interesser. Styret skal gjennomføre vedtak fra årsmøter samt drifte, forvalte og vedlikeholde bygningsmassen med tekniske anlegg og eiendommens verdier til beboernes felles beste.

Det er styrets oppgave å ta seg av drift- og vedlikehold av bygningen med tekniske anlegg samt fellesarealene. Å drifte borettslaget innebærer styring samt å holde oversikt over selskapets forpliktelser og økonomi, kreve inn fellesutgifter, betale regninger, sørge for at HMS-arbeidet følges opp.

Styret representerer selskapet utad og har ansvar for å inngå avtaler og følge opp kjøp av tjenester som for eksempel vaktmester, rørlegger, renhold og lignende. Det er kun styret som kan engasjere håndverkere og entreprenører til kontroller, reparasjoner samt oppussing- og oppgradering/rehabilitering av bygningen inkludert fellesarealer og tekniske anlegg der faktura skal dekkes av borettslaget.

Styret har ansvar for å formidle informasjon av betydning for andelseieres muligheter for å ivareta egne interesser knyttet til forhold som gjelder bygg/eiendom inkludert vurderinger opp mot selskapets økonomiske situasjon både på kort og lengre sikt.

Styret er kontaktpunkt utad mot selskapets forretningsfører OBOS samt ekstern revisor. Styret har ansvar for å følge opp forpliktelser og regelverk fra offentlige myndigheter fastsatt i lov og forskrift som berører borettslagets virksomhet. Styret er kontaktpunkt for saker relatert til plan- og bygningsloven og håndterer nabovarsler fra Oslo kommune.

Styret skal følge opp overdragelser av leiligheter/godkjenning nye andelseiere for leiligheter. I tillegg skal styret gi samtykke til Statens kartverk ved transport av bruksrett til garasjeplasser i ytre garasje (borettslaget skal gi påtegning/samtykke til transport av bruksrettigheter til garasjeplasser i ytre garasje på original erklæring ved overdragelse – altså før erklæring sendes fra rettighetshaver til Statens kartverk).

Styret mottar og videreformidler bestilling av systemnøkler samt inkludert hengelås basert på låssystem for bygget. Styret skal sørge for innkjøp og programmering av nøkkelbrikker (faktureres med kr 300,- pr brikke) samt programmering av garasjeportåpner. Til informasjon har borettslaget tidligere installert OBOS-nøkkel på inngangsdørene på utgangsdører fra oppgangene, som muliggjør døråpning og deling av nøkler via app (krever at man installer app – mer informasjon på Vibbo).

Brannvern og HMS er en viktig del av styrets oppgave - innebærer å sikre ivaretakelse av bygg og tekniske anlegg, sikre at det alltid er frie rømningsveier i oppganger/fellesarealer og informasjon til beboere i form av branninstruks og lignede. I tillegg har selskapet flere avtaler knyttet til tjenesteavtaler på brannvern for å sikre at selskapet har oppfylt lovpålagte forpliktelser. Det gjennomføres årlige befaringer for å avdekke HMS-avvik både sammen med eksterne firma og vaktmester.

Det er i hovedsak forhold knyttet til styrets oppgaver beskrevet ovenfor som har vært tema i styremøtene i fjor i tillegg til oppfølging av henvendelser fra beboere og ulike enkelttema på forvaltning, drift og vedlikehold/utskiftning, se mer nedenfor.

Informasjon om forvaltning, drift og vedlikehold samt planlagte tiltak
Styret har valgt å beskrive nærmere forhold av betydning knyttet til **a) forvaltning** inkl avtaler om tjenesteleveranser til selskapet og **b) drift og vedlikehold** av bygg inkludert utomhusanlegg.

NB! Det er særskilt viktige forhold knyttet til status for problemer med gulvvarme og etablering av forbruksmåling som er beskrevet i egen tekst under tabellene nedenfor.

Det er ønskelig å holde oversikt over tiltak knyttet til drift og vedlikehold over tid, og du vil derfor finne opplysninger om slike tiltak også for tidligere år i tabellen. Tall for kostnader finner du i årlige regnskapsopplysninger.

FORVALTNING		
Tranby AS	Avtale gjennomgått og revidert ift forpliktelser – gjelder avtaler skjøtsel utomhusareal	Pris indeksregulert
Norsk brannvern AS	Ny avtale med tidligere leverandør. Omfang av kontroll redusert (inkluderer kun fellesarealer). Kontroll brannslokkingsapparater hvert 5. år for fellesarealer og leiligheter bestilles særskilt.	Pris redusert iht mindre omfang på leveransene
Anticimex AS	Serviceavtale for 1 år med utplassering av tiltak/boks skadedyr.	Avtalen vil bli forlenget.
COOR AS	Driftsplan for vaktmester gjennomgått og oppdatert. Følges opp i 2025/26.	Registrert utfordringer som må følges opp.
LPI AS	Inngått serviceavtale med Lekeplassinspektørene AS for HMS-kontroll av lekeplass og huskestativ.	Koster ca 3.000, - pr år.

	Avdekket HMS avvik på husker (klemfare pga feilmontering av huskene i 2014). Det ble i tillegg utført kontroll av dekket under huskestativet – ikke registrert HMS-avvik.	Erstattet med nye husker i mai 2025. Avvik lukket.
Avtaler til vurdering i 2025/2026		
KONE heis AS	Ikke revidert etter 2014 og bør konkurranseutsettes på nytt.	Høy pris og problematisk praksis knyttet til fakturering
Forsikring	Bør konkurranseutsettes jevnlig og ble ikke gjort som planlagt i 2024/2025.	
Elektrikertjenester	Fast serviceavtale bør inngås	Krevende å finne god leverandør

El-billading: styret har fått flere tilbakemeldinger om at det kan være krevende å komme i kontakt leverandør av tjenester på lading av el-biler. Vi er iht avtale bundet til eksisterende ladeløsning og den aktuelle leverandøren pr i dag. Styret vil vurdere dialog med dette selskapet når det gjelder tilgjengelighet og tjenesteleveranser i løpet av året som kommer for å se om vi kan få det til å fungere bedre enn i dag. I mellomtiden må andelseiere regne med at det kan ta tid å få kontakt med det aktuelle firmaet.

Snømåking foran oppgangene, ved søppelanlegg og garasjenedkjøring tas av vaktmester innenfor deres arbeidstid dersom det er aktuelt. Resterende del av tiden er det andelseiere og eiere av garasjeplasser i ytre garasje som skal sørge for dette. Begrunnelsen for at Etterstadtoppen ikke har avtale om vaktordning for snørydding, er at dette er svært kostbare avtaler som må dekkes også i snøfattige vintre. Det ble oppfordret til at flere deltok i snømåkingen – takk til alle som tok i et tak! Vi registrerer fortsatt at det er ganske få som bidrar og vil oppfordre alle til å bidra for å holde driftskostnadene nede.

Det står flere store drifts- og vedlikeholdstiltak på tiltakslisten i årene fremover fra og med 2025. Styret har pr i dag ikke detaljerte tilbud eller estimat på mulige totalkostnader. Det vil trolig bli aktuelt å låne inntil kr 1,2 mill i 2025 for å gjennomføre nødvendige tiltak samtidig som selskapet beholder en økonomisk buffer i form av egenkapital for sikker drift og evt uforutsette hendelser. Mulig låneopptak er hensyntatt i budsjettforslag for neste år – og lånte midler, som det ikke er behov for, vil bli tilbakebetalt når samtlige tiltak er gjennomført.

DRIFT OG VEDLIKEHOLD		
Skadedyr	Registrert skadedyr på balkong i 4. etg på gavlvegg over garasjenedkjøring (én observasjon i 2024 og ytterligere én i år). Beplantning gavlvegg kan bidra til problemet – vil følges opp ift skadedyraktivitet. Evt må tett vegetasjon ned mot bakkenivå fjernes på sikt.	Inngått avtale med Anticimex sommeren 2024 og utplassert boks på gavlvegg Ikke meldt om funn/aktivitet knyttet til boks fra Anticimex.

	Ikke registrert aktivitet inne i bygning/kjeller.	
Radonmålinger	Gjennomført rutinemessig radonmåling (hvert 10 år - HMS). Målinger gjennomført i leiligheter i første og andre etasje av bygget. Rapporten mottatt i juni 2024 viser svært lave verdier - høyeste årsmiddelverdi beregnet var 12 Bq/m³. Høyeste verdi målt i én av leilighetene var 15 Bq/m³. Det anbefales tiltak kun ved årsmiddelverdi målt til over 100 Bq/m³. Det kreves tiltak ved høyere verdier enn 200 Bq/m3.	Ligger mer informasjon ute på Vibbo. Verdiene er svært lave, og det er ikke aktuelt med HMS-tiltak ift radon. Nye rutinemessige målinger etter 2030 eller ved byggetiltak i nærområdet fremover.
Ytre garasjeport	Service utført høsten 2024. Driftsproblemer i flere runder i fjor høst og vinter. Skyldes vaier som hoppet av og skadet trommel på vegg opp under taket samt takskinne med sprekkdannelser som vaier satte seg fast i. Fungerer bra etter siste utbedring – ved fremtidige problemer kan det evt bli nødvendig å skifte trommel på vegg opp mot tak i garasjen for å utbedre følgeskade på trommel.	Port ble ifølge leverandør påkjørt. Ansvarlig ikke avklart. **NB!** Porten veier 100 kg og man må ikke forsøke å løfte porten el ved problemer/ stans – kan være stor fare for personskade for deg selv eller andre.
Indre garasjeport	Utløpt levetid på styring som åpner porten på signal. Byttet og fungerer som den skal.	
Garasjeanlegg - vask	Gjennomført vask av garasjeanlegg mai 2024. Fremtidig behov for vask vurderes fortløpende.	
Energisentral – defekt boks knyttet til styring av enhetene i varmesystemet	Registrert problemer på elektronikk ifb. med arbeid med feilsøking på gulvvarmesystem. Innhentet og akseptert tilbud på utskiftning som tas utenfor fyringssesong. Må skiftes to digitale bokser med lik funksjon – ikke mulig å skifte kun én av boksene og det finnes ikke reservedeler til den som er defekt.	Tilbud kr 100.000, - eks mva.
Energisentral - bytte av pumpe til kjølesystem	Defekt pumpe for kjølemedium byttet. Kritisk funksjonalitet i energisystemet.	Kostnad rørlegger ca kr 35.000, - inkl mva (begge tiltak utbedret samme dato).
Energisentral – bytte av ekspansjonskar	Mindre ekspansjonskar i tilknytning til kjølesystem hadde fått skade (evt rust el) som ga lekkasje samt fare for at karet revnet.	
Energisentral – mindre lekkasjer	Registrert mindre lekkasjer i fyrhus som utbedres etter vurdering av kritikalitet. Dersom mulig forsøkes det å planlegge	Bygget er mer enn 10 år gammelt og dette vil trolig øke fremover.

	utbedring ift med service eller samtidige tiltak.	Ikke høye kostnader til utbedring.
Ventilasjon – tilfeldig kontroll av luftmengder mm	Gjennomført tilfeldig kontroll av ventilasjon i 5 leiligheter første halvår 2024. Luftmengder målt til tilfredsstillende i 4 av 5 av leilighetene. Ikke vært gjennomført rens av ventilasjonskanaler etter 2014. Skitt i kanalene kan hindre riktig luftmengde og kan være brannfarlig. Rens av kanaler vil bli gjennomført før årlig service på ventilasjonsanlegget høsten 2025. Det vil deretter bli gjort kontroll av luftmengder flere steder i bygget for å sjekke hvordan ventilasjonen fungerer ift tekniske krav.	Rens av kanaler skjer på kjøkken, bod og bad i alle leiligheter. Inkluderer bytt av slange i ventilatorskap Merk! Vifter må være for balansert ventilasjon med innebygd grunnventilasjon. Ikke tillatt med benkeventilator el (se mer på Vibbo).
Utomhus – planting av busker ved inngangsparti	Problemer med buskfelt flere steder på eiendommen som ifølge gartner dør som følge av sykdommer/ikke tåler Oslo-klima. Byttet ut busker på felt utenfor inngangsdører ut mot Etterstadsletta. Byttet til vintergrønne planter som er tettere med lavere veksthøyder.	Bytte av busker kostet ca kr 100.000, - inkl planting. Et par av buskene har ikke tålt vinteren og skal byttes i 2025 som del av reklamasjon.
Utomhus - plen	Oppfølging av skader etter isbrann tilbake i tid – plenen ser fortsatt ikke bra ut. Dialog med Tranby AS	
Utomhus - husker	HMS-kontroll avdekket feil montering av husker i 2014. Klemfare/potensial for skade	Byttet 2 husker i mai 2025. Avvik lukket.
Utomhus – utvikling av langsiktig plan for hageanlegget	Gartner har meldt fra om sykdom på flere buskfelt foran bygget. Gartner anbefaler ikke å erstatte med samme type busker, da de ikke tåler Oslo-klimaet og dermed vil dø over tid. Registrert ønsker fra andelseiere om flere sitteplasser/sosial sone med solavskjerming. Erfaringer fra bruk av anlegget fra 2014 tilsier muligens litt annen funksjonsdeling av hagen - mellom områder for lek og sosiale soner. Ønskelig å gjenbruke mest mulig av det vi allerede har samt at evt nye planter med fordel kan ha litt mer farger (busker og i regnbedet).	Firmaet Grindaker (som tegnet opprinnelig hageanlegg) holder på å utarbeide skisser til mulig utvikling. Vil bli høring for andelseiere i juni 2025 før ferdigstilling av plan. Ikke aktuelt i 2025 – langsiktig plan der vi bestemmer både om, når og hva slags tiltak som er ønskelig.

Det ble tidligere registrert mindre sprekker i betongtak i leiligheter på gavlvegg i A-oppgangen. Det ble i 2023 installert overvåkningstiltak i takene for å sjekke om det var bevegelser i bygget/mulige setningsskader. Bygget er fundamentert til fjell. Det er ikke

registrert bevegelser etter at overvåkning ble iverksatt i 2023. Multiconsult konkluderer med at det ikke er bevegelser/setningsskader under utvikling i bygget, og at det man kan observere trolig skyldes at betongplatene i taket har «satt seg»/sunket litt ned etter montering av vegger under, og at dette gir spenninger mot taket som skaper synlige riss.

Det er registrert problemer med betongpuss i vindussmyg som løsner pga feil påføring ved oppføring av bygget i 2014 (se tidligere årsrapporter). Dette må utbedres, men styret vil avvente ti etter utbedring av gulvvarme med mindre skadene vurderes å utgjøre større fare. Det samme gjelder registrerte mindre betongskader på balkongdekker som planlegges utbedret sammen med utbedring av puss i vindussmyg.

DRIFT OG VEDLIKEHOLD UTFØRT FØR 2024/25 (historisk oversikt)		
Energisentral - Sirkulasjonspumpe for varmedistribusjon	Byttet defekt tvillingpumpe i 2024. Installert ny pumpe fra Grundfos. Stabil drift i 2024/25.	Kostnad inkl rørlegger- og elektrikertjenester ca kr 130.000,-.
Energisentral - Utskiftninger av diverse deler varmepumpe	Skiftet ut flere mindre deler inkludert elektrisk kretskort 2023. Pumpa har hatt stabil drift siste år.	Kostnad ca kr 40.000,-.
Heis - Utskiftning deler av alarmanlegg	2G-nettet slukkes i 2025. Systemer som benytter dette nettet til alarmoverføring måtte byttes. Alarmoverføring oppgradert i 2024. Kun aktuelt for heisene i bygget.	Berører kun alarmoverføring for heis. Garasjeporter, dørcalling, branntavler benytter ikke 2G-nettet. Bygget har ikke vannmåler pr i dag
Fasade - Pussutfelling i vindussmyg	Registrert pussutfelling rundt vinduer på alle sider av bygningen i 2023 (unntatt på forsiden der det er mørkt treverk). Multiconsult undersøkte skader. Skyldes feil bruk av produkter da bygget ble oppført. Må fjerne løs puss og legge nytt. Ikke kritisk ift tilstand på bygg og vil ikke gi ytterligere følgeskader bygningsteknisk eller økonomisk, men bør utbedres i løpet av de nærmeste årene.	Kostnad anslått til ca 150-200.000,- kr. Anslått å ta ca én uke. Vi har i tillegg betongutfelling på t balkonger som utbedres samtidig. Meldt inn som bygningsskade på forsikring – avslått dekning med henvisning til standardvilkår. Overføres til 2025/26
Riss i betonghimlinger i tak i leiligheter i A-oppgangen.	Det ble i 2023 Observert riss/tynne sprekkdannelser i betonghimlinger i flere leiligheter på gavlvegg i A-oppgangen. Rissene gikk på tvers av armeringen i betonghimlingene, og nærmere undersøkelser av årsak ble vurdert som nødvendig.	

	Multiconsult undersøkte bygget og skaden nærmere. Bygget er fundamentert til fjell, som gjør at setningsskader ble vurdert lite sannsynlig. Konsulentfirmaet er ganske sikre på at skaden skyldes at betongplatene har «satt seg» etter oppføring av bygget og presset ned mot lettvegger mellom gangen og soverom som har gitt spenninger og riss. Det ble i tillegg (for å verifisere årsak til skaden) iverksatt kontrolltiltak i takene som gir varsel ved eventuelle bevegelser i bygget som tyder på problemer. Kontrolltiltakene i leilighetene viste ikke tegn til bevegelser i bygget som kunne tyde på strukturelle problemer el – hverken i løpet av de to månedene som var anbefalt som testperiode eller årene som har gått siden det ble satt opp.	Multiconsult har kontrollert skader, bygg og konstruksjon og konkluderer med at riss i tak ikke tilsier strukturelle problemer med bygningen. Kontrolltiltak etablert sommeren 2023 viser pr 2025 ingen bevegelser i bygningen som skulle tilsi at vi har problemer som krever oppfølging. NB! Merk at det er viktig å unngå å feste/henge tyngre gjenstander i betongelementene i tak som for eksempel tunge lamper el.
Røropplegg kjellere	Det ble i 2023 registrert tett avløp kjøkken på gavlvegg i A-oppgang som følge av lite fall på røropplegg/langt rørstrekk frem til avløpsrørene i kjeller – blir med slik konstruksjon mer et spørsmål om når vi får problem med tette rør. Rørlegger har i 2024 vurdert deler av røropplegg i kjeller – mulig å øke fall ved å kappe rør og lage ny påkobling. Ytterligere kontroll og tiltak vurderes for hele bygget.	Registrert tette rør på kjøkken i én leilighet i 1. etg i A-oppgangen i 2024/25. Ble gjennomført suging/spyling av avløp samt tatt video i rørstammen. Ikke tilstopping av felles avløpsrør el – dvs kun et lokalt problem i leiligheten.
Ventilasjonsanlegg	Det har gjennom årene tidvis kommet klager fra beboere på dårlig trekk og/eller støy fra ventilasjonsanlegget i leiligheter. Kontroll vurderes.	Sjekk ovenfor under tiltak for ventilasjon planlagt i 2025.
Maling av oppganger og fellesareal kjeller	Det anbefales maling av vegger etter ca 6-7 år avhengig av slitasje. Veggene i oppganger og i kjellergangene ser ikke ille ut, men vi har fått en del flekker og skader om gjør at vi ikke bør vente for lenge med maling. Dørene i kjelleren har fått mye riper og skader.	Vil vurderes nærmere i 2025/2026.

Status for arbeidet med feilsøking gulvvarme
Det har det siste året pågått omfattende arbeid med å finne ut hva som er årsaken til problemene med gulvvarme som har vært registrert bygget helt siden oppføringen i 2014. Dette er en av de viktigste leveransene i bygget som bør fungere for alle leiligheter – og det er heller ikke mulig å etablere forbruksmåling av varme og varmtvann dersom systemet ikke leverer ut tilstrekkelig varme til alle deler av bygget.

Problemer gulvvarme – status

Hva slags problemer er registrert for gulvvarme? Det registreres varierende og manglende varme i enkeltkurser for gulvvarme i flere leiligheter. Det har vært registrert problemer med gulvvarme siden bygget var nytt i 2014. Det har i årene etter oppføringen av bygget vært gjennomført feilsøking uten at årsak er avdekket eller utbedret.

Det ble i 2025 meldt om bortfall av varme i én leilighet i 2. etg for samtlige gulvvarmekurser – i denne leiligheten er det gjennomført flere tiltak for feilsøking for å finne årsaker/årsakssammenheng både på teknisk system i og utenfor leiligheten (kontroll av styringselektronikk, gjennomført spyling av alle gulvvarmekurser for å få ut luft og skitt mm). Det er ikke avdekket feil på teknisk system inne i den aktuelle leiligheten – problemene vurderes fra rørlegger og Multiconsult å ligge i fellesanlegg som distribuerer varme i bygget.

Det er, i tillegg til det som er beskrevet ovenfor, registrert at enkelte leiligheter i første etasje (nært energisentralen) får mye mer varme enn forutsatt og at dette lar seg ikke styre ved hjelp av montert temperaturstyring i leilighetene. Det er også registrert at det tidvis er unormalt høy temperatur i oppgangene via radiatorene på vegg i kjellerne.

Hva har vi lært om systemet og mulige årsaker til problemer så langt?

- Elysator i energisentral (fjerner partikler i vannet som sirkulerer i gulvene) var full av skitt. Tidligere rørleggeransvarlig AF Energi har trolig ikke rengjort dette på mange år i tråd med avtale for årlig service. Mye skitt i vannet kan påvirke sirkulasjon i gulv. Flyt Rør, ny rørlegger fra og med 2024, har nå rengjort elysatoren.

- Det sjekkes rutinemessig om vannmengdene i systemet er tilstrekkelige eller om det eventuelt kreves påfylling.

- AF Energi, tidligere serviceansvarlig for gulvvarme, hevdet at kontroller tilsa at det ikke var luft i gulvvarmekursene. I leiligheten der alle kurser sluttet å fungere tidligere i år, så ble samtlige kurser spylt/rengjort og det ble registrert både partikler i vannet og luft i systemet. Det betyr ikke nødvendigvis at vi har problemer med luft i hele eller store deler av anlegget, men det kan være del av forklaringen. Problem med luft i varmeanlegg vil normalt være til stede i de øverste etasjene av bygg – ikke i 2. etg.

- Det er funnet en metode for å teste om problemer i enkeltleiligheter kan skyldes at styringselektronikk til temperaturreguleringen eventuelt ikke fungerer slik den skal. Det er ikke registrert problemer med dette pr i dag, men det jobbes likevel med å finne produkter som kan erstatte dagens løsninger ved fremtidige behov.

- Det er foretatt en gjennomgang av plantegninger for alle etasjer og leiligheter i bygget. Formålet med dette er å kontrollregne tall for oppvarmede arealer i alle

leiligheter (areal innenfor yttervegger med unntak av bad/evt ekstra toalett og bod). Underlaget har Multiconsult benyttet til å kontrollregne hvor mye vann og trykk vi må ha i anlegget for å kunne levere riktig mengde varme til alle leiligheter/alle etasjer. I tillegg har rørlegger bidratt med undersøkelser på anlegget som er formidlet videre til Multiconsult for å vurdere både tiltak og behov for ytterligere undersøkelser.

Foreløpige vurderinger tilsier at det kan være problemer med effekt fra pumpene til gulvvarmen. Pumpene kan være underdimensjonert eller feil innstilt el (spesifikke pumper for gulvvarme – ikke samme pumpe som tidligere er skiftet). Det ser ut til at vannet som sirkulerer i gulvvarmekursene går svært sakte. Det jobbes med å finne mer detaljert dokumentasjon på spesifikasjoner for pumpene til gulvvarmesystemet utover det som finnes i FDV-dokumentasjon som selskapet tidligere har mottatt.

- Dersom pumpene for gulvvarme i energisentralen er underdimensjonert eller feil innstilt, så kan det være et relativt enkelt problem å løse. Det sjekkes nå også om røropplegget ellers tåler høyere trykk dersom det trengs for å pumpe riktige mengder vann til hele bygget (materialer må tåle økt trykk uten at det oppstår korrosjon).

- Det jobbes med å finne ut hvordan fellesanlegget (varmestyringen utenfor leiligheter) er satt opp. Det brukes strupeventiler for å styre/fordele vannmengdene i riktig mengde til alle deler av bygget. Det må avklares om a) strupeventilene faktisk gjør det mulig å få til riktig mengdestyring i praksis og b) om systemet er riktig innregulert ift mengder til hver leilighet. Når det gjelder innregulering av systemet, så ser det ut til at både rørlegger (som har feilsøkt), og Multiconsult er relativt sikre på at innreguleringen er feil utført og må gjøres på nytt.

Hvilke tiltak kan det bli aktuelt ift å gjøre ift gulvvarmeanlegg?
- Kontroll og rengjøring/spyling av samtlige gulvvarmekurser i alle leiligheter.
- Evt ombygging/mindre justering av fellesanlegg utenfor leiligheter dersom det ikke er designet slik at riktige mengde varmtvann fordeles rundt i bygget
- Ny prosess for riktig innregulering av mengder varmtvann til alle leiligheter - manglende varme i gulvvarmekurser i enkeltleiligheter vil ikke kunne løses uten riktig innregulering der alle leiligheter får riktig mengde varme distribuert (krever tilgang til alle leiligheter samtidig for å kunne sjekke effekt av innstillinger).

Vi vil komme tilbake med mer informasjon når årsak/årsakssammenhengene er sjekket opp i detalj og vi vet mer om hva som må gjøres.

<u>Arbeidet med å reetablere forbruksmåling varme og varmtvann</u>
Systemet for måling av individuelt forbruk av varme og varmtvann har vært ute i flere år. Det er ikke aktuelt å videreføre systemet som opprinnelig ble installert i 2014 – systemet hadde svakheter og firmaet som målte forbruk har gått konkurs. I tillegg så har vi fått opplyst at målesystem i fremtiden må fornyes hvert 10. år for å sikre korrekte målinger, og da er det ikke hensiktsmessig å satse på et utdatert system fra byggeår i 2014.

Det er ikke mulig å utligne kostnader ved forbruk av varme og varmtvann før problemene med varmedistribusjon i bygget er løst, se ovenfor.

Det er startet dialog med 3 ulike leverandører for måleutstyr for å finne ut hva markedet kan tilby av produkter og tjenester samt til hvilken pris.

Vi har, i forbindelse med forsøk på å installere nytt måleutstyr for en del år siden, registrert at det kan være problemer med tilgjengelig plass til måleutstyr inne i fordelerskap i alle leilighetene. Dette vil ikke være til hinder for å montere nytt måleutstyr i fremtiden, men det kan bety at det må bygges om inne i fordelerskapet som vil være mer tid- og kostnadskrevende. Størrelse på måleutstyr som tilbys fra leverandørene for montering vil dermed også ha betydning for hvilken leverandør som bli valgt.

Det er planlagt måling av forbruk varme i hver leilighet. I praksis så fungerer systemet slik at det produseres varme med samme temperatur i energisentralen – forbruksstyring skjer ved at den enkelte bruker temperaturreguleringen i egen leilighet til å «bremse» mengde varmtvann inn på gulvvarmekursene. Det betyr i praksis at produksjonen av varmtvann i liten grad påvirkes – dette må hensyntas ved valg av løsninger slik at kostnadene til økt administrasjon/fakturering gjør dette «verdt pengene» i forhold til å utligne varmebehov på areal i leiligheter som ved felleskostnader for øvrig.

Det er pr i dag ikke etablert system i bygningen for vannmåling. Dette kommer trolig til å bli krav fra Oslo kommune for å registrere totalt vannforbruk til bygget. Det vil ved henvendelse til leverandører på forbruksmålinger avklares om det er hensiktsmessig å ta med system for å utligne kostnader for vannforbruk fordelt på leiligheter i borettslaget.

Det kommer informasjon om denne prosessen, så snart vi har mer konkret å formidle.

Til generalforsamlingen i Etterstadtoppen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 2. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ETTERSTADTOPPEN BORETTSLAG
ORG.NR. 999 530 206, KUNDENR. 681

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**646 159**	**868 522**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		8 715 285	1 176 717
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-434 378	-367 842
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-7 982 309	-1 030 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 215	-1 238
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**296 383**	**-222 363**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**942 543**	**646 159**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 038 926	1 092 702
Kortsiktig gjeld	-96 383	-446 542
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**942 543**	**646 159**

ETTERSTADTOPPEN BORETTSLAG
ORG.NR. 999 530 206, KUNDENR. 681

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 697 664	2 516 891	2 624 721	2 552 052
Innkrevde felleskostnader	2	2 222 260	2 427 744	2 427 279	2 340 948
Andre inntekter		0	1 200	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 919 924**	**4 945 835**	**5 052 000**	**4 893 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-8 460	-8 000
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-11 413	-8 000	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-87 530	-83 125	-88 113	-93 000
Konsulenthonorar	6	-2 353	-36 563	-150 000	-150 000
Kontingenter		-7 600	-7 600	-7 600	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-652 939	-380 958	-495 000	-503 000
Forsikringer		-113 103	-99 235	-109 200	-131 000
Kommunale avgifter	8	-488 798	-458 816	-517 940	-574 000
Garasjer	9	-131 507	-82 263	-80 000	-80 000
Energi/fyring		0	-1 047 415	-500 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-104 195	-100 226	-101 000	-105 000
Andre driftskostnader	10	-278 286	-282 484	-397 000	-409 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 946 183**	**-2 655 144**	**-2 522 313**	**-2 629 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**2 973 741**	**2 290 691**	**2 529 687**	**2 264 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		7 982 309	1 030 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		**10 956 050**	**3 320 691**	**2 529 687**	**2 264 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	22 562	5 075	0	0
Finanskostnader	12	-2 263 327	-2 149 049	-2 462 000	-2 053 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 240 765**	**-2 143 974**	**-2 462 000**	**-2 053 000**
ÅRSRESULTAT		**8 715 285**	**1 176 717**	**67 687**	**211 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		8 715 285	0		
Til annen egenkapital		0	1 176 717		

ETTERSTADTOPPEN BORETTSLAG
ORG.NR. 999 530 206, KUNDENR. 681

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	139 535 625	139 535 625
Tomt		14 355 000	14 355 000
Aksjer og andeler	14	38 000	38 000
Miljøbankkonto, øremerket		68 790	58 477
SUM ANLEGGSMIDLER		**153 997 415**	**153 987 102**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		5 162	1 541
Andre kortsiktige fordringer	15	8 833	10 730
Energiavregning	16	94 489	0
Driftskonto OBOS-banken		411 653	579 738
Sparekonto OBOS-banken		518 789	500 693
SUM OMLØPSMIDLER		**1 038 926**	**1 092 702**
SUM EIENDELER		**155 036 341**	**155 079 804**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 38 * 5 000		190 000	190 000
Opptjent egenkapital	17	71 935 379	63 220 093
SUM EGENKAPITAL		**72 125 379**	**63 410 093**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	36 609 446	45 026 133
Borettsinnskudd	19	46 140 000	46 140 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	65 133	57 035
SUM LANGSIKTIG GJELD		**82 814 579**	**91 223 168**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		85 301	197 871
Påløpte renter		11 082	216 860
Påløpte avdrag		0	31 258
Annen kortsiktig gjeld		0	554
SUM KORTSIKTIG GJELD		**96 383**	**446 542**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**155 036 341**	**155 079 804**
Pantstillelse	21	153 800 000	154 100 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.04.2025
Styret i Etterstadtoppen Borettslag

Torill Astrup Svenning Steinar Linnes Elin Myrset

Ole-håkon Sætre

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

FORDRINGER

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 957 644
Garasje	111 600
Parkering	100 800
Eiendomsskatt	52 216
Kapitalkost. lån 1	2 551 645
Kapitalkost. lån 2	150 404
Regulering lån 1	-4 627
Regulering lån 2	242
Overført til kapitalkostnader	-2 697 664
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 222 260**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

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: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 413.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-728
Andre konsulenthonorarer	-1 625
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 353**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-94 768
Drift/vedlikehold VVS	-41 115
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-227 351
Drift/vedlikehold heisanlegg	-60 183
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-96 415
Drift/vedlikehold brannsikring	-67 558
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-45 638
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-19 911
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-652 939**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-54 960
Vann- og avløpsavgift	-280 058
Renovasjonsavgift	-153 780
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-488 798**

NOTE: 9
GARASJER

KOSTNADER GARASJER	
Forsikring	-16 900
Drift/vedl.hold	-73 271
Vaktmester	-41 336
SUM KOSTNADER GARASJER	**-131 507**
SUM GARASJER	**-131 507**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 255
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 565
Verktøy og redskaper	-3 991
Driftsmateriell	-49
Vaktmestertjenester	-82 672
Renhold ved firmaer	-106 952
Snørydding	-3 802
Andre fremmede tjenester	-51 912
Andre kontorkostnader	52
Telefon, annet	-16 807
Kontingenter	-1 900
Bank- og kortgebyr	-2 433
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-278 286**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 251
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 311
SUM FINANSINNTEKTER	**22 562**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-2 260 912
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-2 374
Renter på leverandørgjeld	-41
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 263 327**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2014	139 445 000
Kostpris ladebokser/bokført verdi 2019	90 625
Avskrevet tidligere år	-30 208
Tilbakeført avskrivning 2019	30 208
SUM BYGNINGER	**139 535 625**

Tomten ble kjøpt i 2014.
Gnr.237/bnr.14
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i EKTV AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 380. Pålydende: 100. Balanseført verdi: 38 000.

Den samlede aksjekapital i EKTV AS er på kr 636 400.

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, IN-lån	8 833
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**8 833**

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-171 120
SUM INNTEKTER	**-171 120**

KOSTNADER

Strøm	265 609
SUM KOSTNADER	**265 609**

SUM ENERGIAVREGNING	**94 489**

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: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	16 980 409
Egenkapital fra IN tidligere år	58 535 672
Egenkapital fra IN 2024	7 982 309
Reduksjon EK fra IN	-11 563 011
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**71 935 379**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS (fra 10/1-20)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,39 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2014	-92 280 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	286 106	
Nedbetalt tidligere, IN	47 412 244	
Nedbetalt i år, IN	7 972 204	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-36 609 446
OBOS Boligkreditt AS (fra 10/1-2020)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2014	-15 380 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 098 195	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	148 272	
Nedbetalt tidligere, IN	11 123 428	
Nedbetalt i år, IN	10 105	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-36 609 446**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2014	-46 140 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-46 140 000**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-65 133
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-65 133**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	46 140 000
Pantelån	36 609 446
Beregnede IN-forpliktelser	54 954 970
TOTALT	**137 704 416**

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

Bygninger	139 535 625
Tomt	14 355 000
TOTALT	**153 890 625**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.05.25
Selskapsnummer: 681 **Selskapsnavn:** ETTERSTADTOPPEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

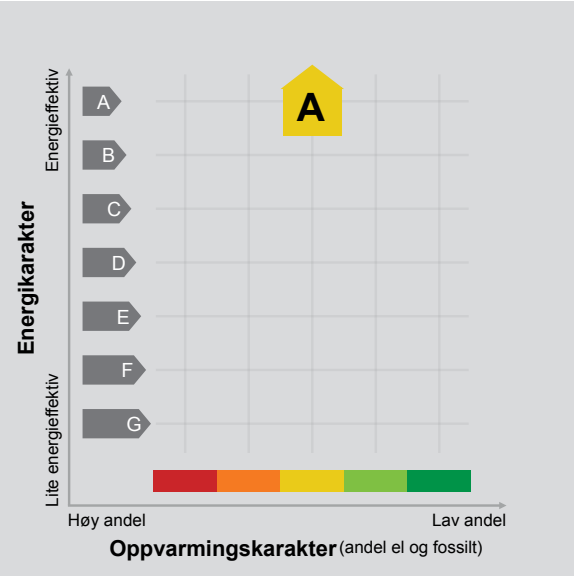
**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester ETTERSTADTOPPEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	0660
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	237
Bruksnummer	14
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300312177
Merkenummer	Energiattest-2025-219671
Dato	12.12.2025
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	2013
Bygningsmateriale:	
BRA:	43
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 (3)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Etterstadsletta 45A	300312177	H0203	0	0	10
Etterstadsletta 45A	300312177	H0303	0	0	18
Etterstadsletta 45A	300312177	H0403	0	0	26

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2013

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	8 m²
Oppvarmet BRA	43 m²
Totalt BRA	43 m²
Oppvarmet luftvolum	108 m³
U-verdi for yttervegger	0,14 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	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,03 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	166,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	21.10.2013
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,97 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	178 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 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)	0,50 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)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,57
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
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	0,47
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,53
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	0,15
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,85
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,84
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,22
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	5.4.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	12,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	7,4 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	18,1 kWh/år
Pumper	0,9 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	97,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	3 456 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	80,37 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	1 395 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	80,37 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	3 456 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	3 456 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	3 456 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	60,3 %

HUSORDENSREGLER FOR

ETTERSTADTOPPEN BORETTSLAG

VEDTATT I EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 23.04.2014

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og uten for boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager

§ 3 Bruk av balkongene

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Det oppfordres til å tenke over hva som plasseres på balkongen. Balkongveggene er av klart glass, og det som oppbevares på balkongen er synlig for alle.

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt. Disse bestemmelsene gjelder også for de garasjeplasseierne som ikke bor i borettslaget. Det er borettslagets styre som er ansvarlig for drift- og vedlikehold av garasjeområdet.

Det er ikke tillatt å bruke garasjeplassen som lagerplass. Det vil si at bildekk, skibokser og andre gjenstander ikke skal hensettes på garasjeplassen.

§ 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.
Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 Antenner

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 7 Avfall

Avfallscontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor avfallscontainerne.

§ 8 Fellesarealer

Sykler og barnevogner kan plasseres i felles sykkelrom i garasjekjeller.

§ 9 Solavskjerming/skjerming for innsyn på balkong

Styret har inngått avtale med Lady persienneindustri om standard markise for borettslaget. Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre.

Det er ikke tillatt å sette opp noen form for permanent skjerming/gardin foran balkongrekkverk/vegg.

§ 10 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Søknad om dyrehold

Undertegnede …….. adresse …… søker herved om rett til å holde

……..

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

……., den ……./……. Andelseiers underskrift: ……..

……., den ……/ ……. Medeiers underskrift: ……..

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde …….. på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av ……

……

…..……., den ……../……. Styrets leder: ……..

Nabolagsprofil

Etterstadsletta 45A - Nabolaget Etterstad - vurdert av 218 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Etterstadkroken Linje 37	1 min 0.1 km
Helsfyr T-bane, buss	4 min 0.3 km
Helsfyr Linje 1, 2, 3, 4	5 min 0.4 km
Bryn stasjon Linje L1	12 min 1 km
Middelalderparken Linje 13, 19	7 min 4.4 km

Skoler

Brynseng skole (1-7 kl.) 334 elever, 14 klasser	6 min 0.6 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	14 min 1.2 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	20 min 1.6 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	16 min 1.4 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	6 min 0.5 km
Valle Hovin videregående skole	14 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

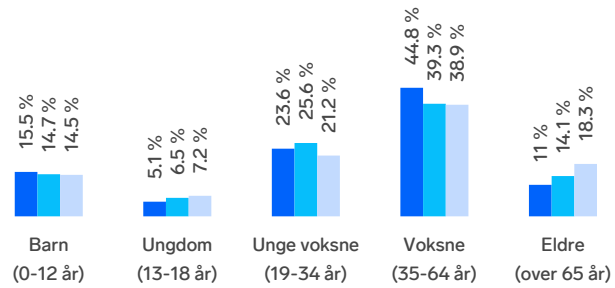
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Etterstad barnehage (1-5 år) 125 barn	1 min 0.1 km
Etterstadjordet barnehage (1-5 år) 132 barn	4 min 0.3 km
Dumpa Kanvas-musikkbarnehage (1-5 år) 68 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Nærbutikken Etterstadsletta Søndagsåpent	4 min 0.3 km
Coop Prix Etterstad Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km

FINN

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

Primære transportmidler

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

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

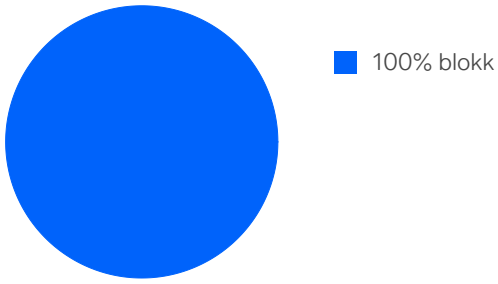
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 87/100

Sport

Brynseng skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 0.5 km
Nygård terrasse ballpl./skøytebane Ballspill/skøytebane	8 min 0.6 km
Toppform Treningssenter	8 min
Mudo Gym Etterstad	9 min

Boligmasse



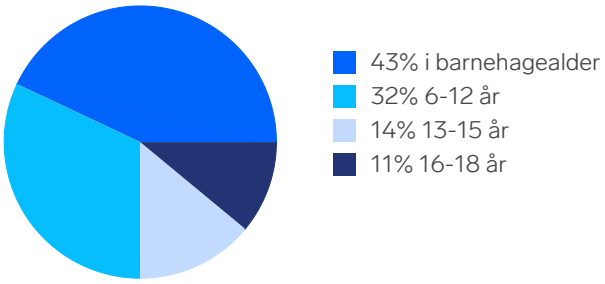
«Byens beste kollektivmuligheter også taxi og flybuss. Etterstadsletta er meget barnevennlig med store grøntarealer og blindgater.»

Sitat fra en lokalkjent

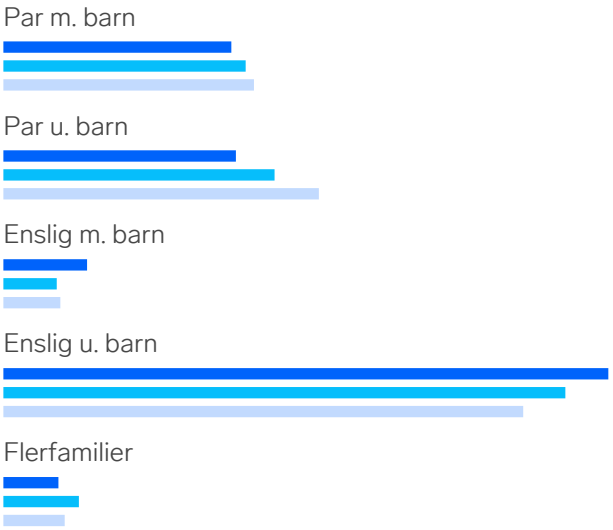
Varer/Tjenester

Fyrstikktorget	10 min
Fyrstikktorget Apotek	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



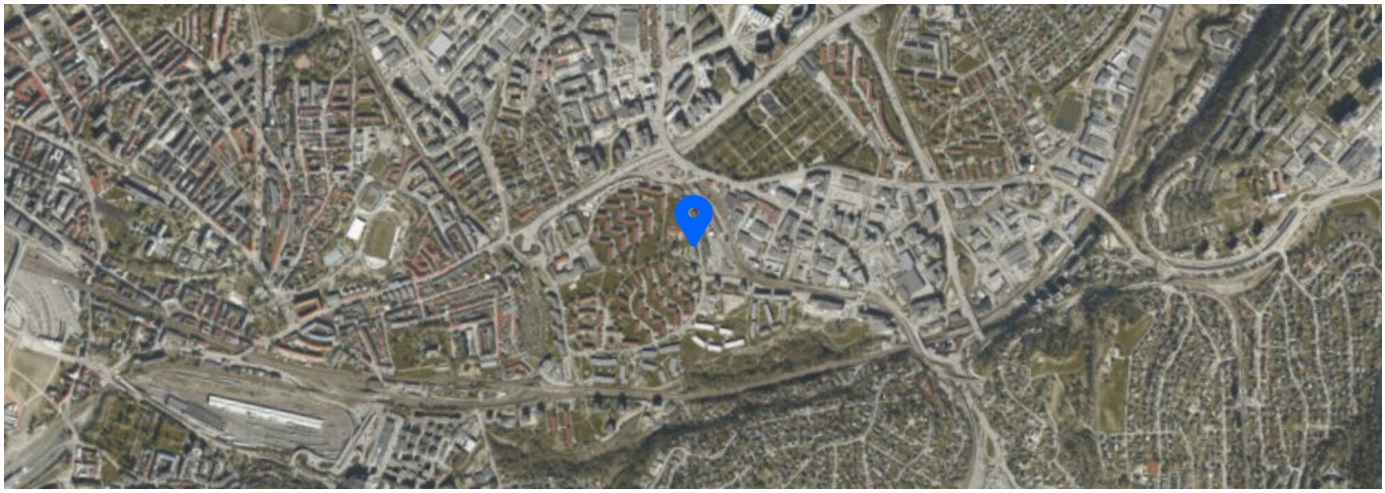
Familiesammensetning

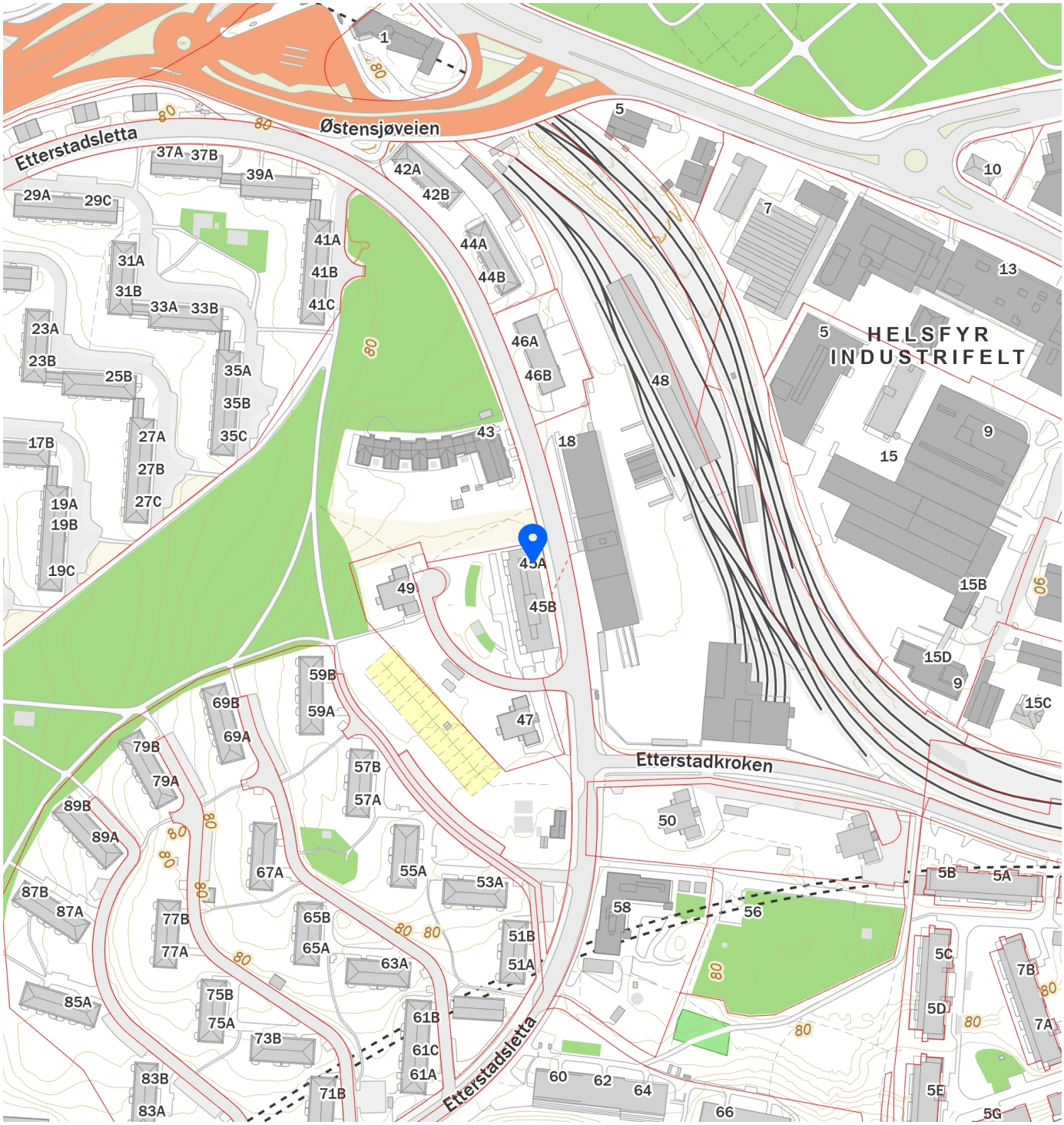


Sivilstand

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

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





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

Protokoll til årsmøte 2024 for Etterstadtoppen Borettslag

Organisasjonsnummer: 999530206
Møtet ble avholdt 30. mai kl. 18:00, Etterstad videregående (inngang fra Biskop Jens Nilssøns gate).

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Torill Astrup Svenning er foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Christine Kirkhorn foreslått. Protokollvitner velges i møtet.
>
> ✓ **Vedtatt. Jonas Madsen Rogne ble valgt som protokollvitne.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> **Vedtatt. En stemme imot.**
>
> ✓ **Det vil bli innkalt til en ekstraordinær generalforsamling før utgangen av juni måned hvor det blir behandlet to saker som skulle vært med i innkallingen til den ordinære generalforsamlingen.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Varmeproblemer/manglende avregning av vann/varme-forbruk

Fremmet av: Liv og Lasse J. Knarbo

Undertegnede, leilighet 4008, er på reise når Årsmøtet avholdes 22/5-2024. Dette er et innspill til Årsmøtet, da det er på sin plass nå, etter 10 år i Etterstadtoppen Brl., at det gjøres en oppsummering og minnes om de evigvarende problemene med «for mye varme på avveie i blokka» og ikke minst får en endelig løsning/slutt på de stadig manglende avregningene av Vann/Varme forbruk pr. leilighet. Dette må jo også være et voksende problem for de som skal eller har solgt, de som skal eller har kjøpt og alle respektive meglere, som sitter med uavklarte avregninger, hvor det kanskje skyldes eller har til gode betydelige beløp.

Siste avregning vi mottok var året 2018 i flg. utsendt info 27/3-2019, korriger meg hvis feil.

Årsberetningen for 2020 står det å lese at styret «--- jobber med Aventa konkursen, info kommer i løpet av våren 2021.» Da jeg etter hvert savnet denne info sendte jeg 27/9-2021 en henvendelse til styrets formann og etterlyste info. Denne henvendelsen ble/er aldri besvart. Purret da opp styrets formann 5/10-2021, med samme resultat, er fremdeles ubesvart. Tok opp saken muntlig med 2 av styrets øvrige medlemmer, som forsikret klart at tydelig «--- at selvfølgelig skal alle henvendelser besvares.» I skrivende stund er ingen av mine henvendelser besvart, men enda viktige ingen avregning av vann/varme-forbruk er mottatt for årene 2019, 2020, 2021, 2022 og 2023. Dette må etter hvert begynne å utgjøre et betydelig beløp (?), og savner da dette klarere omtalt og spesifisert i regnskapstallene. Undres litt over at ikke revisor har påpekt denne mangelen (?). (Med forbehold om at jeg ikke har sett Årsberetningen/tall/tekst for 2023.)

Kort historikk for de som har glemt og for de som er nye, jeg har 2 ringpermer med data:

- Protokoll 1-års befaring leil. 4008 17/6-2015 «--- leilighet veldig varm --- feil på varmeanlegg»

- Brev OBOS/NCC 26/8-2015, da ovennevnte punkt ikke var fulgt opp. (5/5-2024 ennå ubesvart.)

- Spørreskjema fra styret 7/5-2016 om «--- hvordan varmestyring i din leilighet fungerer.»

- September 2016 Lars Rørdam (leilighet 1004) sender klage til Boligtvistenemda.

- Mitt brev til OBOS ved konsernsjef Siraj 14/9-2016.

- 1. avregning vann/varme for perioden 1/5-2014 til 1/6-2016 kom september 2016.

- 28/10-2016 jeg sender klage til Boligtvistenemda. (OBOS lurte/pratet seg vekk fra begge klagene.)

- Info fra styret 17/12-2016 «Som de fleste vet sliter vi med å senke temperaturen i mange leiligheter.» «Etter mange runder har nå OBOS med flere, tatt inn over seg at det finnes en ubalanse, og at noe er feil.»

- Mitt 2. brev til konsernsjef Siraj i OBOS 2/2-2017.

- **NB! Garantibefaringer i Etterstadtoppen Brl. Prosjekt nr. 150 547 utført av Sivilingeniør Tor Håhon B. Nøklebye i OBOS Prosjekt AS datert/signert 27/9-2016.** 9 sider rapport med bilder, diagrammer og tekst etter nøye utførte målinger, ga flg. resultat. Utdrag fra **Konklusjon/Tiltak: «Kravene til TEK 10 § 13-4 «Termisk inneklima» er derfor ikke tilstrekkelig hensyntatt under prosjektering og bygging av Etterstadsletta 45 A/B. Tilstrekkelig tiltak for å unngå overvarme i leiligheten ansees for å være en mangel. Ventilasjonsanlegget vurderes til ikke være dimensjonert til å kjøle bygningen.»**

- Mail fra styret 27/4-2017, sitat: «-- vi sitter inne med mer informasjon enn de som ikke er i styret. Vi har nesten daglig kontakt med NCC/Obos----. Vi hadde håpet at de skulle være i mål ca. 15. mars, men det har de ikke klart. Hovedproblemet er derfor varmen for de som klager på det, dvs. ca. 10 leiligheter. Uansett skal alle stå sammen i denne saken --- styret mener: at nå er det nok.»

- Mitt brev 2/6-2017 til OBOS Juridisk avdeling.

- Mitt brev 3/6-2017 til Siv. Ing. Nøklebye, se Garantibefaringen ovenfor.

- Mitt brev til Forbrukerrådet 23/6-2017.

- Mitt 3. brev til konsernsjef Siraj 30/6-2017.

- Aftenposten 6/7-2017 intervju med konsernsjef Siraj: «En gang skulle Obos bygge billige boliger for folk flest. I dag bygger de luksusleiligheter og tjener milliarder.» (Luksus???)

- 2. avregning vann/varme for perioden 1/6-2016 til 31/12-2017 ble mottatt 16/3-2018.

- TU Bygg 14/6-2018 «Styrelederen har sendt 1046 e-poster til Obos og Skanska om byggetekniske feil på ett år.»

- TU Bygg 5/2-2020 «Soverommene holder opptil 30 grader. 20 uisolerte varmerør går gjennom soverommene.» (Dette gjaldt boligprosjekt på Sørenga og Bravida, endte i retten med dom.)

- Mitt 4. brev til konsernsjef Siraj 19/2-2020 vedr. uløst reklamasjon 1-års befaring 17/6-2015.

- O s v

Lars Rørdam (fraflyttet leilighet 1004) og undertegnede var i sin tid meget aktive med korrespondanse så vel med de respektive styrer som med utbygger OBOS og entreprenør NCC. Vi fikk aldri noe gehør for dette blant «den store hop», og ble/blir vel sett på som noen håpløse «bråkmakere». Uansett, problemene ble aldri skikkelig tatt tak i, problemene er derfor aldri løst, dvs. de er og vil forbli der, noe som gir bare et resultat, et stadig voksende problem med ukjente økonomiske konsekvenser.

Styrets innstilling
Styret tar til orientering andelseiers beskrivelser av faktiske forhold knyttet til tekniske anlegg i bygget etter oppføring i 2014. Styret arbeider med gjennomgang av tekniske systemer på varme inkludert måling av forbruk, se redegjørelse i årsberetningen under "Styrets arbeid".

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Det må settes en endelig dato for styret til å få på plass manglende og fremtidig avregning av forbruk varme/varmtvann. Styret må komme opp med info om arbeid/fremdrift og dato for når reklamasjon overfor OBOS m.h.t. for mye varme i leilighetene er utbedret.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret fortsetter gjennomgang av teknisk system for vannbåren varme og installasjon av nye tekniske løsninger for måling av forbruk i tråd med forutsetninger skissert i årsberetning under "Styrets arbeid".

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Styret foretar gjennomgang av forbruksmåling for varme og varmtvann og kommer tilbake til generalforsamlingen med sak senest til årsmøte 2025.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 4:
Benkeforslag: Forslag 2 og forslag 3 slås sammen og vedtas som ett.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Torill Astrup Syverstad

Følgende stilte til valg:
Torill Astrup Syverstad

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Elin Myrset

Følgende stilte til valg:
Elin Myrset

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Espen Lunde

Følgende stilte til valg:
Espen Lunde

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristin Feed
Randi Hagerup

Følgende stilte til valg:

Kristin Feed
Randi Hagerup

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ole-Håkon Sætre

Følgende stilte til valg:
Ole-Håkon Sætre

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Torill Astrup Svenning

Følgende stilte til valg:
Torill Astrup Svenning

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Elin Myrset

Følgende stilte til valg:
Elin Myrset

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for ETTERSTADTOPPEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 999530206
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. september kl. 09:00 til 25. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15.

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.

> **Forslag til vedtak:**
> Christine Kirkhorn (rådgiver i OBOS) er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Torill Astrup Svenning er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av ny revisor

Bakgrunn: I henhold til borettslagsloven §9-1, har borettslag revisjonsplikt, og lovens §9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS – (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912.** Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret overlater valget til generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 681
ETTERSTADTOPPEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ETTERSTADTOPPEN BORETTSLAG

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 22. september kl. 09:00 og lukker 25. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/681

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ny revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i ETTERSTADTOPPEN BORETTSLAG

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

Christine Kirkhorn (rådgiver i OBOS) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Torill Astrup Svenning 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 ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn: I henhold til borettslagsloven §9-1, har borettslag revisjonsplikt, og lovens §9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS – (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912.** Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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 22.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.09.25
Selskapsnummer: 681 **Selskapsnavn:** ETTERSTADTOPPEN BORETTSLAG

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

Christine Kirkhorn (rådgiver i OBOS) er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Torill Astrup Svenning er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av ny revisor

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**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.

Tilstandsrapport

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

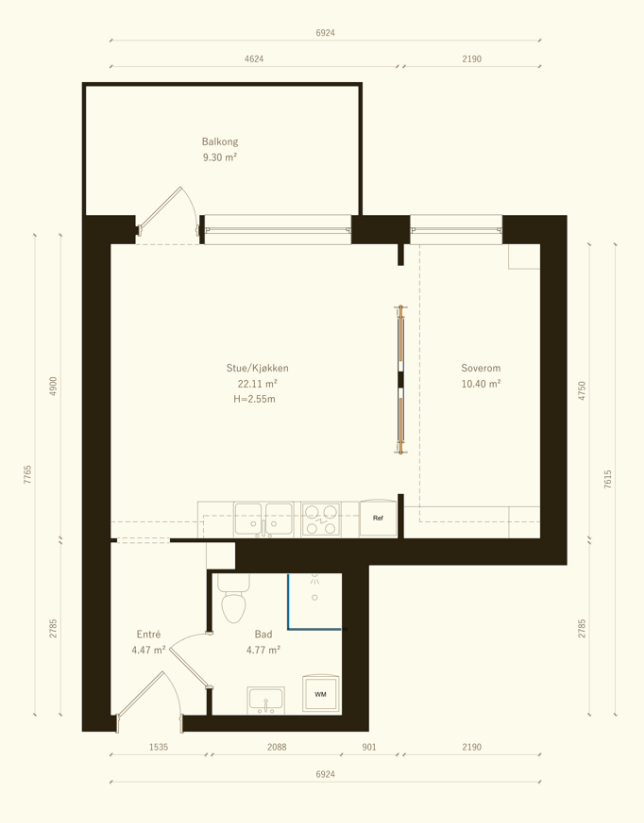
Etterstadsletta 45 A, 0660 OSLO

OSLO kommune

gnr. 237, bnr. 14

Andelsnummer 26

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 12.03.2026 **Rapportdato:** 14.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20463-2431 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** CS1964

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

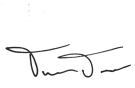
OSLO TAKST OG EIENDOM AS

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.

Medlem av

NITO

Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng
Uavhengig Takstingeniør
post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

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.

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er beliggende i Etterstadsletta 45 A, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport og daglige servicetilbud. Det er også kort avstand til tur- og rekreasjonsområder.

Bygningen er oppført i 2015 med grunnmur av betongkonstruksjon. Ytterveggene er utført i betong med teglsteinsfasade. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og har adkomst via offentlig vei.

Innvendig har bygningen trapper i betong og etasjeskillere i betong/elementer.

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, beplantning og interne stikkveier.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, Utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

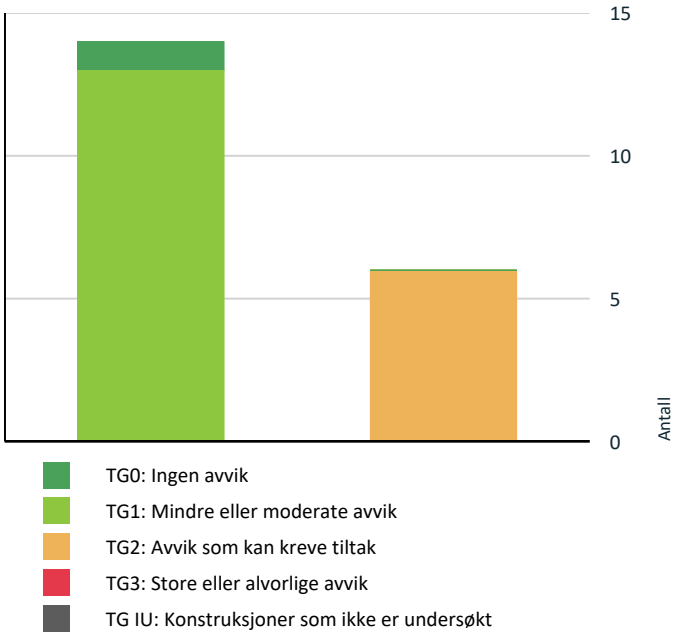
Leilighet

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

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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.

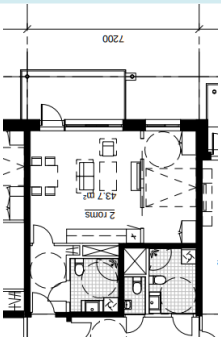
Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkong	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > 4 etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2015

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2013. Omramming og karmer i plast-/aluminiumsbelagt treverk på utsiden.



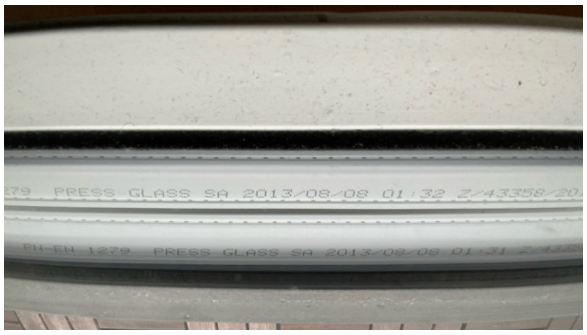
Produksjonsår

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2013. Omramming og karmer i plast-/aluminiumsbelagt treverk på utsiden.

Tilstandsrapport



Produksjonsår

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (B30/40dB). Døren er utstyrt med kikkehull.



Lyd og brannklassifisering.

TG 2 Balkong

Beskrivelse

Omtrent vestvendt balkong på 9 kvm med utgang fra stue/kjøkken. Balkong er oppbygget i betong, gulv dekket med treeller.

Balkongen er utstyrt med: Stikkontak, belysning og markise. Ikke funksjonstestet.

Rekkverkshøyde: 116 cm
Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra balkong.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er resistert sprekk i ett av glassfeltene på rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er registrert sprekk i ett av glassfeltene på rekkverket. Forholdet kan gi redusert sikkerhet og videre sprekkutvikling over tid. Det skadede glassfeltet bør skiftes.

Tilstandsrapport



Glass

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l for felles bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides/fremlegges en tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere/inneha.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv med parkett.
Vegger med glatt malt utførelse.
Himling med glatt malt utførelse. Synlig elementskjøter i enkelte rom.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker i gulv og vegger. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er stedvise sprekker og skjolder mellom gulvbord.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflater med påviste avvik fungerer i dag. Utbedring bør vurderes dersom det er ønskelig.

Tilstandsrapport



Parkett

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betong/elementer:

Målinger er utført i stue/kjøkken og entré. Det er ikke målt skjevheter som gir avvik i henhold til NS3600.

Etasjeskillet kan ikke vurderes fullstendig, da det er skjult bak overflater.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Årstall: 2015

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med glatte dørblader.

Det må påregnes normal slitasje på dører som følge av alder og vanlig bruk.

Årstall: 2015

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra: Byggeår
Dokumentasjon: Foreligger ikke.
Arbeid utført av: Ukjent.

Referansenivå:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Årstall: 2015

4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med flislagte vegger og malt tak med innfelte downlights.

Årstall: 2015

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert sprekk i flis ved innfesting av dusjdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er registrert sprekk i flis ved innfesting av dusjdør. Forholdet vurderes å være av kosmetisk karakter uten betydning for funksjon. Tiltak anses ikke nødvendig, men flis kan skiftes dersom et bedre visuelt resultat ønskes.



Sprekk i flis

4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 23 mm.

Fall:
Det er målt fall til sluk i dusjsonen.
Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

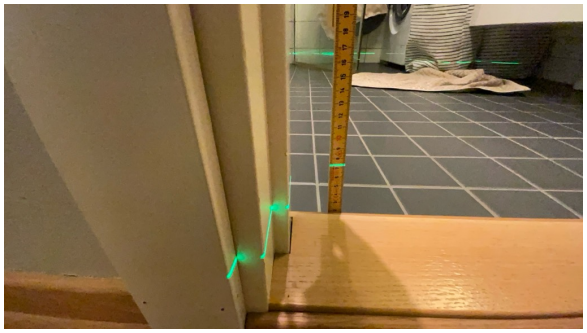
Årstall: 2015

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er målt noe mindre fall i dusjsonen enn krav ved byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket. Våtrommet fungerer med dagens fallforhold.



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)

Tilstandsrapport

4 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsonen.

Membran:
Gulv: Smøremmebran, synlig klemt mansjett under klemring i sluk.
Vegger: Ukjent

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slukrist er ikke plassert sentrert over sluk, ufagmessig utførelse.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, noe som er påkrevd i teknisk forskrift 2010 eller senere forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slukrist er ikke plassert sentrert over sluket, noe som tyder på ufagmessig utførelse. Forholdet kan gi redusert tilgjengelighet til sluk og vanskeliggjøre rengjøring og vedlikehold. Ingen tiltak nødvendig.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Dokumentasjon kan ikke vurderes. Innhent dokumentasjon dersom mulig.



Sluk

4 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, blandebatteri/dusjarmatur, dusjdører i glass, plass og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015

4 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

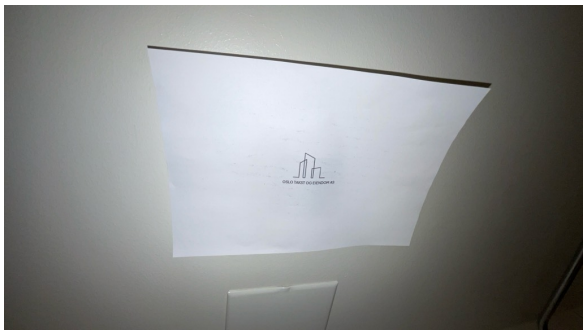
Beskrivelse

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2015

Tilstandsrapport



Papirtest

4 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøkelse bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført, sjakt begrenser undersøkelser.
Himling, visuell kontroll: Ikke mulig, leilighet på ett plan.
Bunnsvill, kontroll med fuktmåler: Ikke mulig, bunnsvill av stål.

Fuktsøk på overflater er utført i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone.
Målingene er utført med Protimeter MMS2.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller påvist fuktskader.

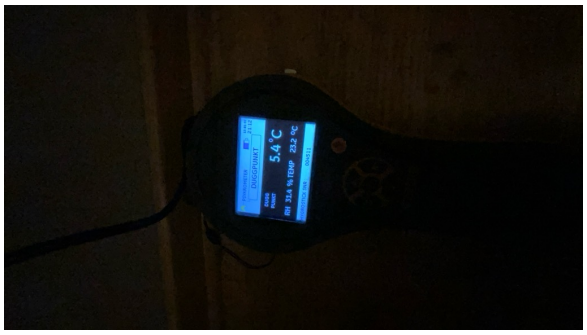
HULLTAKING:
Det ble ikke foretatt hulltaking grunnet sjakt, det ble utført undersøkelser og målinger gjennom inspeksjonsluke til sjakt.

Det ble ikke konstatert fukt ved måling av relativ luftfuktighet og vektprosent i stender.

Det er foretatt visuell observasjon i borehullet og kontrollert for eventuell mugglukt.

MERKNAD
Bad og tilhørende konstruksjoner er fuktutsatte. Jevnlige kontroller anbefales for å avdekke eventuelle endringer over tid.

Tilstandsrapport



RF måling



Sjakt



Måling av vektprosent

KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Veggflater over benkeplate med plater.

Kjøkkenet er utstyrt med vannvakt, komfyrvakt, platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Årstall: 2015

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator tilkoblet anlegg.
Tilluftsløsning gjennom tilluftsventil.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2015

Tilstandsrapport



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger bestående av rør i rør system og utenpåliggende forkrommede rør.

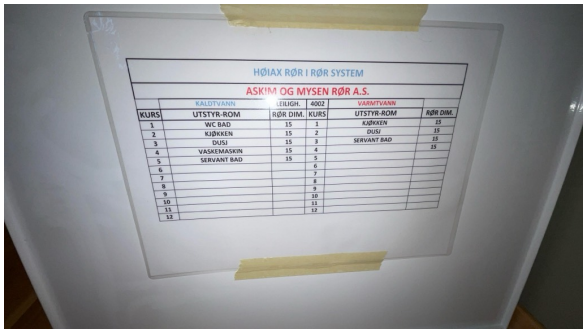
Interne stoppeventiler plassert i fordelerskap, stoppeventiler er testet ved befaring.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Årstall: 2015



Fordelerskap i entré



Oversikt

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Årstall: 2015

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighetens ventilasjonsløsning gjennom avtrekk og tilluftsventiler. Spalte for luftgjennomstrømning under dører.

Årstall: 2015

Tilstandsrapport

Varmtvann

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra felles anlegg, og funksjonen ble vurdert som tilfredsstillende da det var varmtvann i kraner ved befaring. Felles anlegg er ikke vurdert i denne rapporten.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme med fordelerskap plassert i entré.

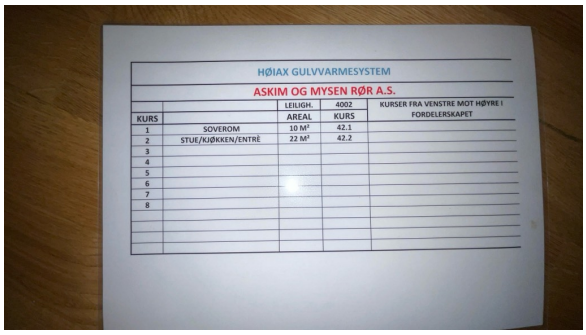
Gulvvarme på soverom, stue, kjøkken og entré i følge oversikt.

Det anbefales at man setter seg godt inn i hvordan vannbåren varme fungerer.

Årstall: 2015



Fordelerskap



Oversikt

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

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I entré
Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
Varmekabler på badet, disse fungerer fint.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ved byggeår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Antar det

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei, aldri skjedd

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Det foreligger ikke samsvarserklæringer/dokumentasjon for anlegget/deler av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten.

Det er ukjent hva tidligere eiere har gjort og det er ukjent om arbeider er utført i tråd med regler.

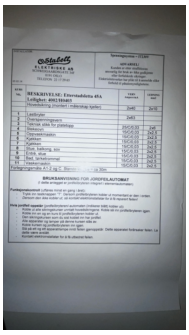
Eier opplyser:
Lysbryteren til badet kan noen ganger være litt tricky, men sjeldent et problem. Det er også spotter på badet som ikke dimmer, men de lyser ellers fint.

Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursoversikt

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

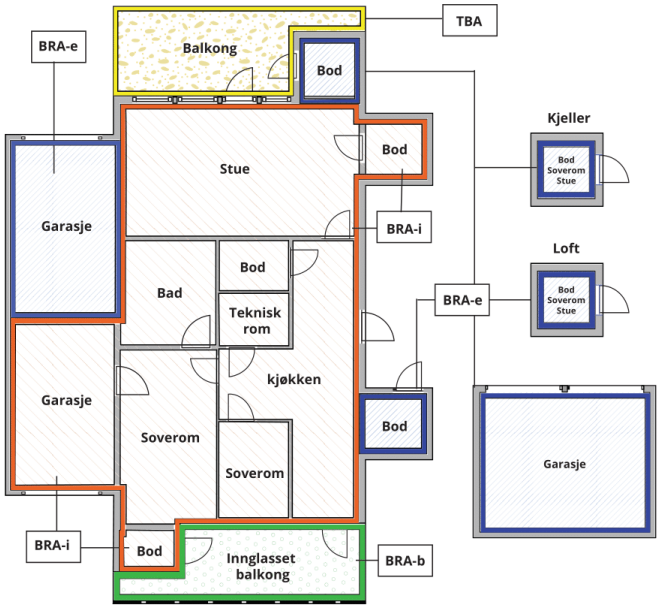
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4 etasje	44			44	9
Kjeller		8		8	
SUM	**44**	**8**			**9**
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4 etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom		
Kjeller		Bod, bod	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken: 2,54m

Bod i kjeller på 3,3 kvm. Bod er merket med: 4002
Bod i kjeller på 5 kvm. Bod er merket med: 4002

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Christer Sørlie Kjærbu	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	237	14		0	3203.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Etterstadsletta 45 A

Hjemmelshaver
Etterstadtoppen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ETTERSTADTOPPEN BORETTSLAG	999530206			Kjærbu Christer Sørlie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
26

Kommentar
Det er ikke innhentet opplysninger fra forretningsfører for denne andelen. Viser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.03.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	12.03.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	
2	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det er kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.

Vedtekter

for Etterstadtoppen borettslag, org nr 999 530 206

Vedtatt i stiftelsesmøtet den 19.12.2012. Endret på ekstraordinær generalforsaling 23.04.2014

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Etterstadtoppen 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) Borettslaget 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 5 000,-

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

(5) 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.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 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) Andelseiere i første etasje disponerer hver sin treplatting i tilknytning til boligen, andelseier i leilighet 1001 disponerer to plattinger. I tillegg disponerer andelseierne i leilighet 1001, 1007 og 1008 et grøntområde avgrenset av hekkbeplanting. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, gulv, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

I utomhusplanen er det lagt føringer for valg av beplantning m.v. for å gi prosjektet et helhetlig uttrykk. Eventuell supplering av beplantning eller endringer i utomhusplanen er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Borettslaget, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over andelseieres utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedring på bygget.

(5) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i borettslagets garasjekjeller. 31 av garasjeplassene er knyttet til

bestemte andeler i borettslaget. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører. Bruksrett til disse parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

(6) I tillegg til de 31 plassene som disponeres av borettslaget, disponeres 24 garasjeplasser (plass 32 til 55) av personer som ikke nødvendigvis er andelseiere i borettslaget. Det tinglyses bruksretter til disse garasjeplassene i borettslagets eiendom.
For personer med dokumentert behov for heisatkomst til og fra parkeringskjeller er det etablert en dør inn i borettslagets fellesområder. Nøkkel til denne atkomsten kan utleveres av styret i borettslaget.

(7) Noen av parkeringsplassene i borettslagets garasjeanlegg er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(8) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil. De som disponerer el-bil/ladbar hybridbil har fortrinnsrett til disse plassene. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på ladeplass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget.
Andelseiere som disponerer parkeringsplasser som er tilrettelagt for billading, men som ikke selv disponerer el-bil/ladbar hybridbil, må bytte plassen med andelseier som disponerer slik bil og har behov for ladeplass. Andelseiere som er berettiget til en slik ladeplass melder sin interesse til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.
De som disponerer el-bil/ladbar hybridbil plass betaler for strømforbruket knyttet til lading med et fast beløp hver måned fastsatt av styret.

(9) 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 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
   - andelseieren er en juridisk person,
   - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

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

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

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

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) 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.

VEDLEGG 1 ETTERSTADTOPPEN BORETTSLAG
OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr: 03.04.2014

Leil.nr	Andels nr.	Bruksrett til garasjeplass nr.	Merknad	Bod nr.
1001	1	6		1001
1002	2	-		1002
1003	3	7		1003
1004	4	8		1004
1005	5	9		1005 (2 stk)
1006	6	10		1006
1007	7	11		1007
1008	8	-		1008
2001	9	12		2001
2002	10	-		2002
2003	11	13		2003
2004	12	14		2004
2005	13	15		2005
2006	14	16		2006
2007	15	-		2007
2008	16	17		2008
3001	17	5		3001
3002	18	-		3002
3003	19	18		3003
3004	20	19		3004
3005	21	20		3005
3006	22	21		3006
3007	23	31	Elbil	3007
3008	24	22		3008
4001	25	23		4001
4002	26	-		4002
4003	27	24		4003
4004	28	25		4004
4005	29	26		4005
4006	30	27		4006
4007	31	-		4007
4008	32	28		4008
5001	33	29		5001
5002	34	30		5002
5003	35	4		5003
5004	36	3		5004
5005	37	2	HC	5005
5006	38	1	HC	5006