

aktiv.



Henrik Sørensens vei 20, 1065 OSLO

**Lys og pen 3-r | Leilighet med stor innglasset balkong! | IN-ordning og garasjeplass!**



Eiendomsmeglerfullmektig

**Adrian Gjerlaugsen**

**Mobil** 908 44 887

**E-post** adrian.gjerlaugsen@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka**

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 700 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 263 353,-  
**Omkostn.:** Kr 9 331,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 972 684,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 126,-  
**Selger:** Birthe Myklatun Jøssang

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1972  
**BRA-i/BRA Total** 70/94 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 107, bnr. 788  
**Andelsnr.:** 195  
**Oppdragsnr.:** 1008240159

# Lys og pen 3-r |Leilighet med stor innglasset balkong! | IN-ordning og garasje plass!

Aktiv Grunerløkka har gleden av å presentere denne flotte 3-roms leiligheten i 2. etasje, som kombinerer moderne komfort med en sentral beliggenhet.

Verdt å merke seg:

- Leiligheten har kort vei til både skoler og barnehager, ideelt for familier.
- Området har utmerkede kollektivtransportmuligheter, som gir enkel tilgang til hele byen.
- Du får garasje plass i et felles anlegg, noe som gir trygg oppbevaring av bilen.
- Praktisk opplegg for egen vaskemaskin gjør hverdagen enklere.
- Vestvendt innglasset Balkong
- Den romslige balkongen har gode lys- og solforhold,
- IN-ordning.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	38
Egenerklæring .....	59
Nabolagsprofil .....	64
Budskjema .....	151

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 70 m<sup>2</sup>

BRA - e: 8 m<sup>2</sup>

BRA - b: 16 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 94 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-e: 8 m<sup>2</sup> Kjellerbod

#### 2. etasje

BRA-i: 70 m<sup>2</sup> Entré , Bad , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Stue , Toalettrom

BRA-b: 16 m<sup>2</sup> Innglasset balkong

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Se vedlagt tilstandsrapport.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt, med gress og beplantning.

### Beliggenhet

Henrik Sørensens vei ligger i et sjarmerende, veletablert og populært boligområde på Karihaugen i Oslo kommune. Boligen har kort avstand til offentlig transport, butikker, marka og andre fasiliteter, samt skoler og flere barnehager. Leiligheten er ideell for deg som ønsker å bo nær sentrum, men samtidig ha enkel tilgang til marka.

Eiendommen ligger i et område med lite gjennomgangstrafikk. Den gode beliggenheten gir utsikt over frodige grøntområder og er samtidig skjermet. Dagligvarehandelen kan gjøres på Joker Ellingsrud, som er åpen alle dager og ligger 4 minutters gange unna. Rema 1000 Karihaugen er 8 minutters gange fra boligen. Ellingsrud senter ligger også i nærheten og tilbyr blant annet matbutikker, Narvesen, frisør, kafé og tannlege. Det er

også kort vei til Furuset senter, Stovner senter, Metro, Triaden og Strømmen storsenter, som alle har nødvendige fasiliteter lett tilgjengelig.

Leiligheten har umiddelbar nærhet til flotte turområder, inkludert veien inn til Mariholtet, som er en flott turvei. Om vinteren er det preparerte lysløyper og skispor. Det er også kort vei til Ellingsrud ridesenter. For de sportslige er det gangavstand til Ellingsrud fleridrettshall, som har både fotballbane, håndballbane, volleyballbane og mer. En av verdens største og mest avanserte skihaller, "SNØ", ligger nær Lørenskog stasjon. For mer informasjon, se SNØ Oslo. Med en størrelse på ca. 36 000 kvadratmeter, tilbyr den perfekte forhold for langrenn, alpint og freeski.

Området har gode kollektivløsninger med både buss, T-bane og tog. Nærmeste bussholdeplass er Karihaugen, som ligger ca. 4 minutter unna. Buss 67, som går like ved Elkjøp, kjører til Lørenskog. Buss 100 kjører til Furuset T-bane. Linje 2 tar deg til Jernbanetorget på 20 minutter. Med bil tar det ca. 6 minutter til Lørenskog, 20 minutter til Oslo S og under 30 minutter til Oslo lufthavn. For mer informasjon om kollektivtrafikken, se Ruter.

#### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

#### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

#### **Bygningssakkyndig**

Glenn-Erik Larsen

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Tilstandsgrad 2 (TG2): Avvik som kan kreve tiltak

Våtrom - Bad:

- Overflater vegger og himling: Fliser har passert halvparten av forventet levetid. Noe avflassing på sokkelflis i dusj. Anbefalt bruk av dusjkabinett for å unngå fuktskader.
- Sluk, membran og tettesjikt: Membranen er eldre enn 20 år, og forventet brukstid er oppbrukt.
- Sanitærutstyr og innredning: Svelling i servantskap nederst på vanger.

Utvendig:

- Vinduer og balkongdør: Aldersrelaterede avvik (glassene har redusert isoleringsevne), men fungerer tilfredsstillende.

Innvendig:

- Overflater: Noe slitasje og sår på parkettgulv.
- Etasjeskiller/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på 29 mm i stue, men tiltak er ikke nødvendig med mindre kjøper ønsker oppretting.
- Innvendige dører: Enkelte dører tar i karmen og bør justeres.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Eldre kobberør på toalettrom bør vurderes oppgradert.
- Elektrisk anlegg: TG2 på grunn av eldre anlegg uten full dokumentasjon og samsvarserklæring for hele anlegget. Videre kontroll anbefales.

Ingen Tilstandsgrad 3 (TG3)!

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Liten sprekk i tak i stua, vært der siden forrige eier. Vaktmester har sjekket, og det er ingenting. Ikke vært endring i sprekk siden 2018.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet varmtvannsbereder juni 2022 (rørleggersentralen) Ny kurs på bad og til oppvaskmaskin (Sagene) Dobbelstikk med lokk på balkong (BB elektro) To nye stikk på soverom, jord til bryter på balkong (JC).

Arbeid utført av: Rørleggersentralen, Sagene elektro, BB Elektro, JC Elektro

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Januar 2019, el-tilsyn fra Hafslund. Pålegg om å rette opp utestikk på balkong som manglet jord. Gjennomført av JC elektro april 2019.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ladeboks er plassert på fast garasjeplass, men må leies eller kjøpes gjennom Elaway.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ikke annet enn regulering av fellesgjeld som andre borettslag, og at det er et gammelt borettslag hvor man må påregne at det vil være vedlikehold av bygningsmasse.

### **Innhold**

Leiligheten består av en innbydende entré, en romslig stue med spiseplass og sofakrok med utgang til en solrik innglasset balkong. Kjøkkenet har også en praktisk spiseplass, og det er to gode soverom samt et bad og en separat wc. I tillegg disponerer leiligheten en parkeringsplass med mulighet for el-lader. Parkeringsplassen er merket med 2090.

### **Standard**

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Følgende modernisering er gjort på boligen:

2016 Bad Lagt flis på flis og nye varmekabler.  
Arbeidet er utført i regi av forrige eier.

2019 Overflater Overflatebehandling av alle vegger.  
Helsparklet vegger i stue og hovedsoverom  
Malt tak på kjøkken og toalettrom

2019 El-arbeid April 2019: JC Elektro og design AS  
-Montert speil og lampe på bad  
-Nedmontering og ny montering av taklampe soverom



- Lagt opp to nye stikk på soverom
- Bryter utelyst skiftet til 2pol, samt skiftet kabel
- Dratt fram jord fra el-tavle til utestikk og målt kontinuitet
- Tilsynsrapport fra Hafslund rettet, og ny rapport sendt inn.

Saksnr: 5071406 Hafslund.  
Jord til utestikk etter eltilsyn

2021 El-arbeid Februar 2021: Sagene elektro AS

- Ny kurs til bad 10A – trukket dobbel i rør
- Ny kurs til varmtvannsbereder 15A
- Koblet VVB til bryter
- Ny kurs til oppvaskmaskin
- Satt inn ny s1 skinne i sikringsskap
- Montert tre nye sikringer
- Montert asd avdekning over sikringer

Vedlagt samsvarserklæring

2021 Entredør Mai 2021: Origo bygg AS

- Bytte av inngangsdør til leilighet

2022 VVS-arbeid Juni 22: Rørlegger sentralen

- Byttet varmvannsbereder
- Montert waterguard

Vedlagt faktura

2022 El-arbeid Desember 2022: BB Elektro Bjørn Bakke AS

- Dobbelstikk med lokk på balkong
- Trekke jord fra sikring til stikkontakt balkong
- Fast tilkoble varmvannsbereder til stikk
- Byttet eksisterende 2 pol bryter for varmvannsbereder pga at skrue ikke strammet på ledning. Vedlagt samsvarserklæring.

2025 Kjøkken Lagt ny silikon langs benkeplater/fliser

2025 Overflater Maling av tak på bad

2025 Ventilasjon Laget hull i dørblad til bad for ventilering.

2025 Overflater Malt tak og vegger i stue



### **TV/Internett/Bredbånd**

Grunnpakke internett er inkludert i felleskostnader. Grunnpakke TV er inkludert i felleskostnader.

### **Parkering**

Det er garasje plass som medfølger salget. Det er også godt med gjesteparkeringer.

### **Forsikringsselskap**

Protector AS

### **Polisenummer**

1465950

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på .... Bg/m<sup>3</sup>. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Intervju med selger:

Hvordan er parkeringsmulighetene?

- Det følger med en fast plass i låst garasjeanlegg, hvor det per nå er montert lader til el-bil. Ny eier må videreføre leie av ladeboks fra Elaway, eller kjøpe boks fra samme firma.
- Det masse gjesteparkeringer tilknyttet borettslaget, hvor gjester kan stå inntil 3 døgn med registrering.
- Mulighet for å kjøpe kort til beboerparkering fra borettslaget, hvis det er behov for flere parkeringsplasser til leiligheten. Ca. 1200kr/3mnd.

Når kjøpte du eiendommen?

- Oktober 2018

Hva var avgjørende for valget ditt?

- Daværende arbeidsplass var i nærområdet, samt nærheten til byen.
- Busstoppet er 3 minutter unna leiligheten, og bussen bruker 10 min til Helsfyr. Her kan man bytte til t-bane, og på totalt 20 minutt er man ved Stortinget.

- 10 minutt gåtur unna leiligheten er man i skogen, hvor Mariholtet er nærmeste tursted

Hvorfor skal du flytte?

- For å få enda større plass når man flytter sammen, og nå nærhet til ny jobb  
Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

- Nærhet til både byen og skogen
- Ingen gjenboere eller innsyn i leiligheten
- God planløsning og et stort, deilig kjøkken!

Hva har dere likt best med området?

- Rolig området med både barnefamilier, enslige, eldre og unge
- Ingen støy fra trafikk eller naboer
- Mye grøntareal, som man dessverre ikke får sett så mye av nå på vinteren

Er det noe dere ikke er fornøyd med?

- Det er et eldre bygg, så på de kaldeste dagene er det nødvendig med både én og to ovner inne

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

- Våren. Man kan sitte på balkongen å se at bladene springer ut, og det blir grønnere dag for dag
- Vinteren. Nærhet til marka og snø. Man kan nesten ta på ski rett utenfor døra!

Til slutt - beskriv boligen med tre ord

Romslig, trygg, rolig.

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming i leiligheten ved panelovner. Det er etablert gulvvarme på bad og entre.

### Info strømforbruk

Se vedlegg

### Energikarakter

D

### Energifarge

Rød

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 3 700 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 087 796

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 4 351 182

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Info formuesverdi**

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

**Felleskostnader inkluderer**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.126,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader 2.764,-

Rehab garasje 140,-

Internett 188,-

Trappevask 100,-

TV. 272,-

Kapitalkost. lån 1 HABA01 662,-

Felleskostnader endret 1.2.25.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 126

**Andel Fellesgjeld**

Kr 263 353

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

01.01.2025

**Kommentar fellesgjeld**

Det er IN-ordning på fellesgjelden.

**Andel fellesformue**

Kr 17 413

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

**Borettslaget**

**Borettslagsnavn**

Ellingsrudåsen Borettslag

**Organisasjonsnummer**

848616672

**Andelsnummer**

195

### **Om borettslaget**

Borettslaget består av 496 andelsleiligheter. Ellingsrudåsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 848616672, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune Gårds- og bruksnummer: 107 773 788 855 Første innflytting skjedde i 1971. Tomten ble kjøpt i 1986. Borettslaget 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. Ellingsrudåsen Borettslag har ingen ansatte, men tilknyttet sameiet Ellingsrudåsen Vaktmestersentral.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenr. HABA01-83987208123

Type: A

Restsaldo: 67.699.789,-

Restløpetid: 32 år 4 md

Term. pr år. : 12

Avdrags frihet til og med:01.11.2026

Type rente: Flyt

Rente: 5.50%

Lånenr. HABA02-83987238197

Type: A

Restsaldo: 7.000.000,-

Restløpetid: 29 år 9 md.

Term. pr år. 12

Avdrags frihet til og med:

Type rente: Flyt

Rente: 5.50%

Lånenr. HABA02-83987238197

Type: A

Restsaldo: 3.116.986,-

Restløpetid: 17 år 2 md.

Term. pr år. 12

Avdrags frihet til og med:

Type rente: Flyt

Rente: 5,50%

Lånenr. 2HANDE-83987190569

Type: A

Restsaldo: 2.247.325,-

Restløpetid: 10 år 9md.

Term. pr år. 12

Avdrags frihet til og med:

Type rente: Flyt

Rente: 5.50%

Lånenr. 2HAND4-83987145288

Type: A

Restsaldo: 2.410.661,-

Restløpetid: 8 år 5 md

Term. pr år. 12

Avdrags frihet til og med:

Type rente: Flyt

Rente: 5,50%

Lånenr. 2HAND5-83987174733

Type: A

Restsaldo: 46.889.117,-

Restløpetid: 18 år 1 md.

Term. pr år. 12

Avdrags frihet til og med:

Type rente: Flyt

Rente: 5,50%

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget har avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader.

### **Forkjøpsrett**

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist).

Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på [www.obos.no](http://www.obos.no). Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

### **Regnskap/budsjett**

Vi anbefaler interessenter til å sette seg inn i regnskapet til borettslaget. Dette vil bli vedlagt i salgsoppgaven.

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter og husordensregler. Dette vil bli vedlagt.

#### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter.

#### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnad må påberegnes.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 107, bruksnummer 788 i Oslo kommune. Andelsnr. 195 i Ellingsrudåsen  
Borettslag med orgnr. 848616672

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert til 11.06.75.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig.



### **Regulerings og arealplaner**

Boligen ligger i et område regulert til boliger.

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Ikke aktuelt.

### **Kommentar konsesjon**

Ikke aktuelt.

### **Kommentar odelsrett**

Ikke aktuelt.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 700 000 (Prisantydning)

---

263 353 (Andel av fellesgjeld)

---

3 963 353 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

9 331 (Omkostninger totalt)

16 531 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 331 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 972 684 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 979 884 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 982 684 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 9 331

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Provisjonen er avtalt til 0,8% av kjøpesummen.

Garantipremie/inneståelse: 3 000,-

Kommunale avgifter: 1 600,-

Markedspakke: 17 990,-

Oppgjørshonorar; 6 990,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering; 1 490,-

Tilretteleggingsgevyr; 19 990,-

Visninger per stk. ; 3 490,-

### **Oppdragsansvarlig**

Adrian Gjerlaugsen

Eiendomsmeglerfullmektig  
adrian.gjerlaugsen@aktiv.no  
Tlf: 908 44 887

Scott Fredrik Bergman  
Eiendomsmegler  
scott.bergman@aktiv.no  
Tlf: 980 03 338

**Ansvarlig megler**

Anders Wold  
Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner  
anders.wold@aktiv.no  
Tlf: 480 96 939

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Sofienberggata 17  
0558 OSLO

**Salgsoppgavedato**

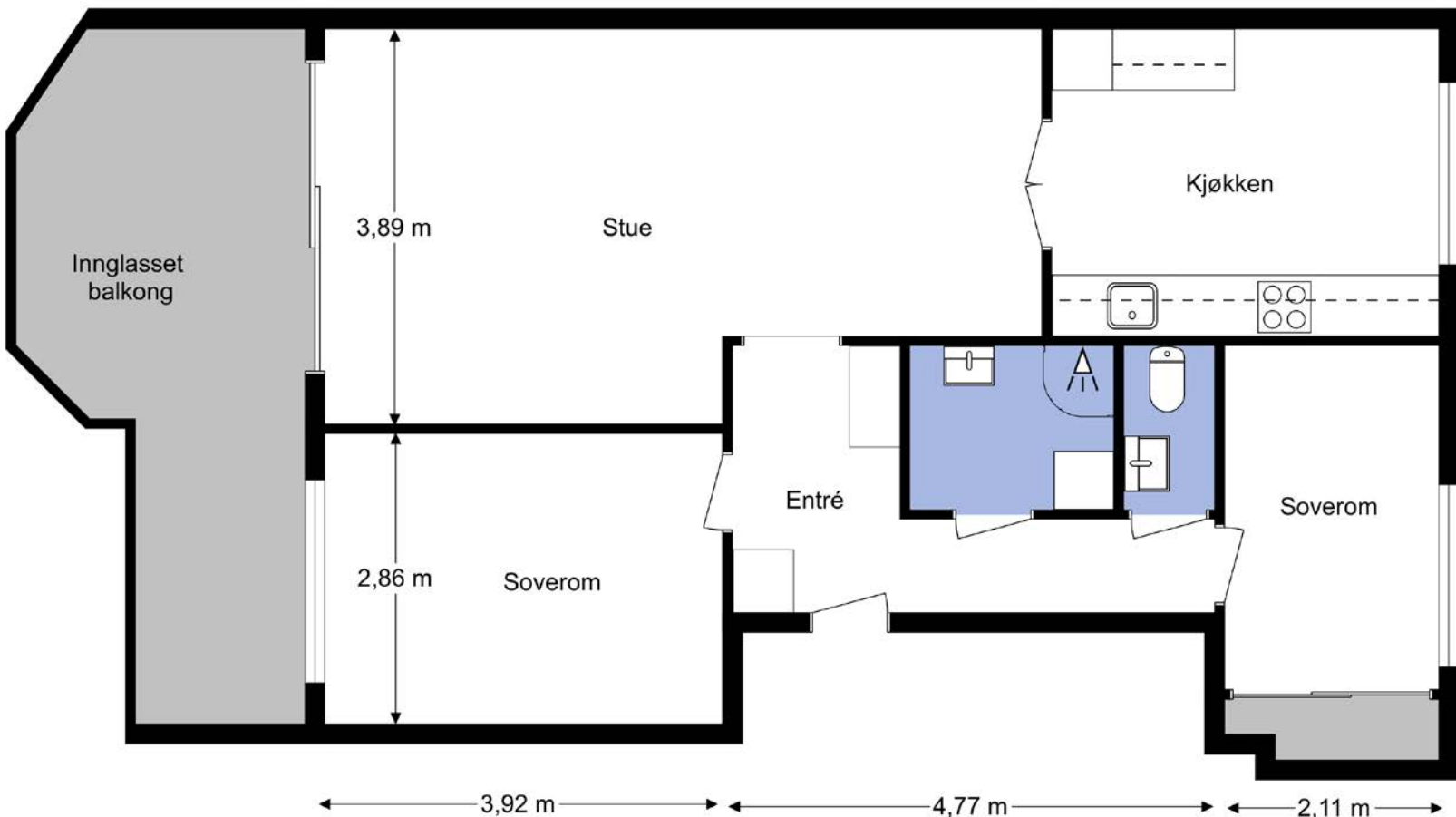
27.01.2025



2,76 m

7,07 m

3,82 m

















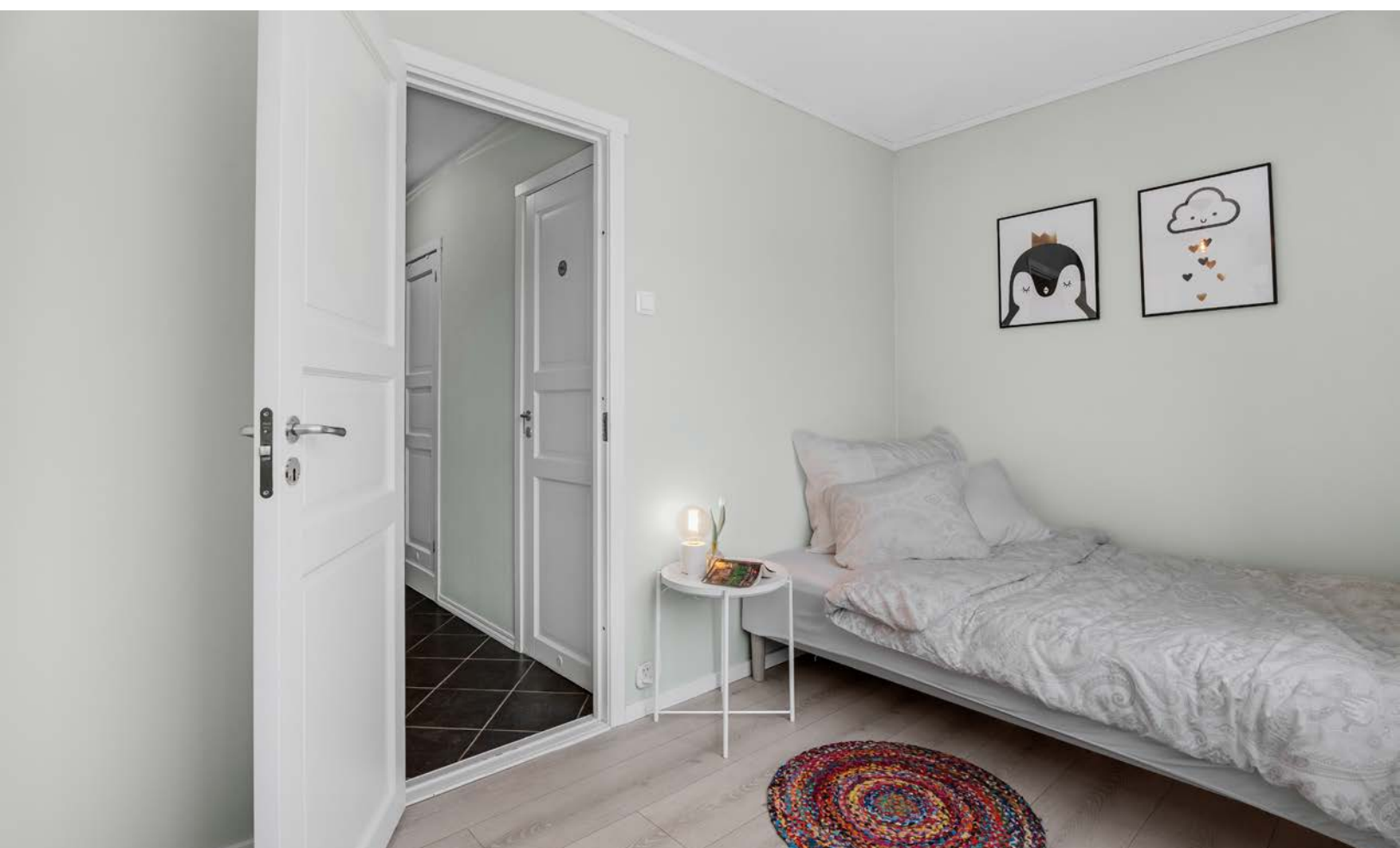
























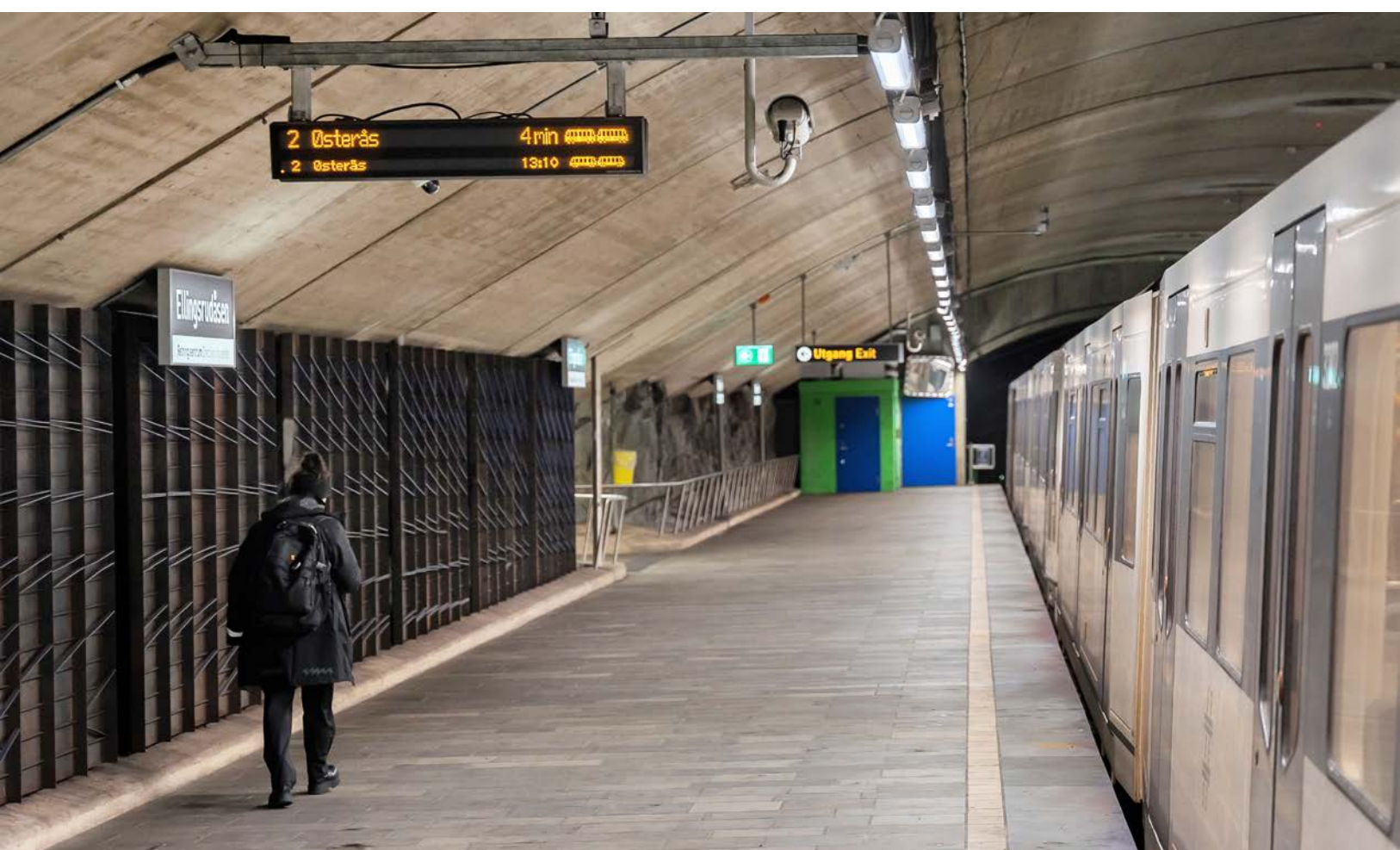












# Vedlegg



# Tilstandsrapport

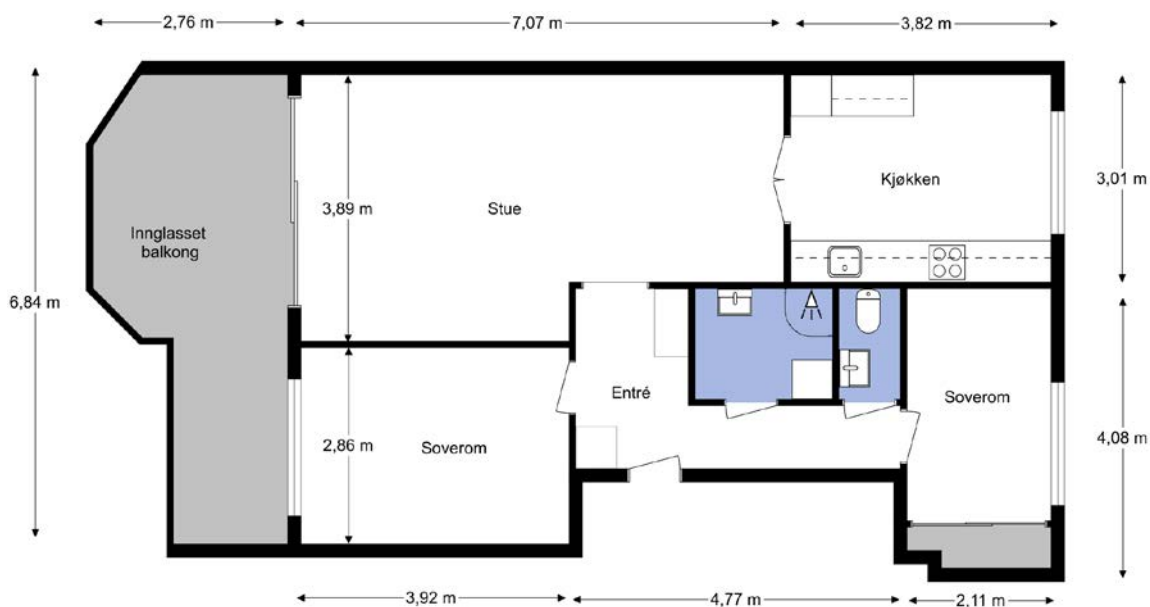
📍 Henrik Sørensens vei 20, 1065 OSLO

📄 OSLO kommune

# gnr. 107, bnr. 788

# Andelsnummer 195

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m<sup>2</sup> BRA-i: 70 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.08.2024

Rapportdato: 21.01.2025

Oppdragsnr.: 11838-2587

Referansenummer: BU4034

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen  
Uavhengig Takstingeniør  
glenn@takstpartner.no  
905 31 615



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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.

## 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

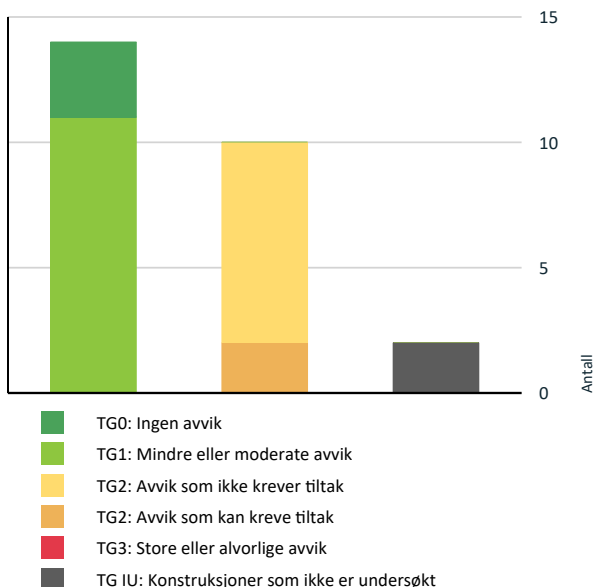
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

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

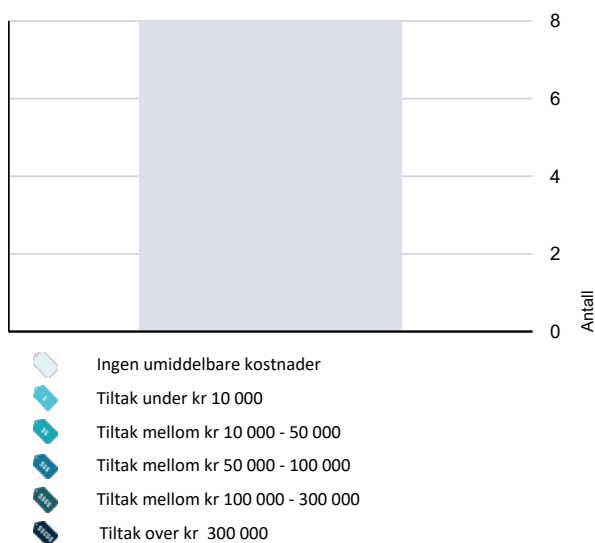
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Henrik Sørensens vei 20. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

**Utvendig > Bygning generelt**

[Gå til side](#)

**Innvendig > Andre innvendige forhold**

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår  
1971

### Tilbygg / modernisering

2016	Bad	Lagt flis på flis og nye varmekabler. Arbeidet er utført i regi av forrige eier.
2019	Overflater	Overflatebehandling av alle vegger. Helsparklet vegger i stue og hovedsoverom Malt tak på kjøkken og toalettrom
2019	El-arbeid	April 2019: JC Elektro og design AS -Montert speil og lampe på bad -Nedmontering og ny montering av taklampe soverom -Lagt opp to nye stikk på soverom -Bryter utelyst skiftet til 2pol, samt skiftet kabel -Dratt fram jord fra el-tavle til utestikk og målt kontinuitet -Tilsynsrapport fra Hafslund rettet, og ny rapport sendt inn. Saksnr: 5071406 Hafslund. Jord til utestikk etter ellsyn
2021	El-arbeid	Februar 2021: Sagene elektro AS -Ny kurs til bad 10A – trukket dobbel i rør -Ny kurs til varmtvannsbereder 15A -Koblet VVB til bryter -Ny kurs til oppvaskmaskin -Satt inn ny s1 skinne i sikringsskap -Montert tre nye sikringer -Montert asd avdekning over sikringer Vedlagt samsvarserklæring
2021	Entredør	Mai 2021: Origo bygg AS -Bytte av inngangsdør til leilighet
2022	VVS-arbeid	Juni 22: Rørlegger sentralen -Byttet varmtvannsbereder -Montert waterguard Vedlagt faktura
2022	El-arbeid	Desember 2022: BB Elektro Bjørn Bakke AS -Dobbelstikk med lokk på balkong -Trekke jord fra sikring til stikkontakt balkong -Fast tilkoble varmtvannsbereder til stikk -Byttet eksisterende 2 pol bryter for varmtvannsbereder pga at skruer ikke strammet på ledning Vedlagt samsvarserklæring
2025	Kjøkken	Lagt ny silikon langs benkeplater/fliser
2025	Overflater	Maling av tak på bad
2025	Ventilasjon	Laget hull i dørblad til bad for ventilering.
2025	Overflater	Malt tak og vegger i stue

### UTVENDIG

# Tilstandsrapport

## TG IU Bygning generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Blokken fremstår med yttervegger i teglstein konstruksjon. Leilighetens etasjeskille i betong. Yttertak i flat konstruksjon, antatt teknet med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarig. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Eldre og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (vinduer, entrédører)

## TG 2 Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Avvik på årstall kan forekomme.

**Årstall:** 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass, da isoleringsevne i glass vil reduseres med årene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer fungerer tilfredsstillende.

Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på alder på glass.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Dører

Entredør i finert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

## TG 2 Balkongdør

Terrassedør i heve/skyv modell med 3-lags glass fra 1995.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på terrassedører, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

**Årstall:** 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass, da isoleringsevne i glass vil reduseres med årene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkongdør fungerer tilfredsstillende.

Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på alder på glass.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til innglasset balkong fra stue, med gulvareal på ca.15,5m<sup>2</sup>. Gulvet er belagt med plastbrikker på støpt betongdekke. Høyde på rekkverk til glassfelt er målt til 1,0m.

Høyde på rekkverk ved balkonger, skal være minimum 1,0 m.

Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkhøyde være minimum 1,2 m.

Ref: Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Laminat, parkett og fliser.

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater og mur.

Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke. Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,49m.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra slitasje/sår på parkett i stue.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av enkelte overflater bør på beregnes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.

Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

# Tilstandsrapport

Det er registrert 29mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue. Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må i denne sammenheng tas høyde for at dette er en eldre bolig hvor det ikke kan stilles krav som for nye boligseksjoner, og det vil kunne påregnes skjevheter. Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men kjøper kan vurdere om det ønskes å iverksette oppretting.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Det er ikke opplyst om radonmålinger av boligen. Boligen ligger i ett område med moderate målinger, i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med: profilerte dørblader i malt utførelse. 2-fløyet dør mot kjøkken, det er glassfelt i dørblader. Dørblader, dørvrider og karmen, fremstår med varierende funksjonalitet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør mot kjøkken og soverom tar i karm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørblad bør justeres/høvles, for at hengsler ikke skal slites unødig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG IU Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring.

Det ble ikke opplyst om feil på installasjoner/komponenter i boligen på befaringen av eier.

## VÅTROM

### LEILIGHET > BAD

#### Generell

Badet er bygget i 2004, og etter forskrift av Tek 97.

Byggeforskriften Tek97 §8-37. Har følgende ordlyd:

Bad og vaskerom skal ha sluk. Sluk i gulv må være festet i gulvet på en slik måte at det ikke oppstår bevegelse mellom duk og underlag. Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket. Dette betyr en høydeforskjell på 16mm.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

### LEILIGHET > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malt panel, veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Det er observert noe avflassing på sokkelflis i dusj.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning. Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes innen rimelig tid. Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner.

### LEILIGHET > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet, Det er på badegulvet målt 25mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstillende kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

### LEILIGHET > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Sluk i plast er plassert i dusjssonen.  
Det er synlig membran i sluk,  
som er benyttet som tettesjik.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

**Årstall:** 2004      **Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

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

Smøremembran på vegger er over 15 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Membran i gulv er over 20 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales løsning med bruk av dusjkabinett på badet.

Dette for å forhindre vanninnsg i konstruksjoner, og at skader skal kunne oppstå.

Oppgradering av våtrommet bør

påberegnes innen rimelig tid,

tatt i betraktning av alder på konstruksjoner.

## LEILIGHET > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:  
Veggmonterte dusjdører, servant med underskap,  
speil med lys over og opplegg for vaskemaskin.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe svelling i servantskap, nederst på vanger.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredning og garnityr fungerer som normalt, det er ingen behov for tiltak pr. i dag.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## LEILIGHET > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonssystemet på bad fremstår med:  
Mekanisk avtrekk fra ventil, det er spalte under dørblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

## LEILIGHET > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

## LEILIGHET > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea

fremstår med glatte/glass fronter.

Malt benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.

Lys under overskap, ventilator med kullfilter.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Innredning fremstår med normal funksjonalitet.

## LEILIGHET > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende.

**Årstall:** 2020      **Kilde:** Eier

## SPESIALROM

## LEILIGHET > TOALETROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Overflater på Wc er belagt med:

Malte plater på vegger, samt laminat på gulv.

Innredning og garnityr fremstår med:

Servant, speil og wc.

Det er mekanisk avtrekk fra ventil.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger



# Tilstandsrapport

## Kjøkken:

Vanntilførsel med kobberrør og Pex-rør.  
Det er montert Waterguard/  
lekkasjesikring i benkeskap.

## Bad:

Det er skjulte rør til installasjonene.

Wc: Vanntilførsel med åpne kobberrør.

## Stoppekraner:

Kraner er plassert i luke på wc,  
kraner er testet og fungerer tilfredstillende.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på eldre kobberrør på wc.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannledninger i leiligheten  
fungerer med dagens løsning.  
Oppgradering av eldre kobberrør,  
bør forventes innen rimelig tid.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Røropplegg i kjøkkenbenk med Waterguard



Eldre malte kobberrør på wc.

## TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

## TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:  
Naturlig ventilasjon via spalter i yttervegg,  
samt mekanisk avtrekk fra ventil  
på kjøkken, wc og bad.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

## TG 1 Varmesentral

Oppvarming i leiligheten ved panelovner.  
Det er etablert gulvvarme på bad og entre.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men antas og fungerer normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 110L fra 2022,  
er plassert i benkeskap på kjøkken.

## TG 2 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden 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.*

# Tilstandsrapport

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstands graden 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Det er uvist når hele anlegget ble totalt rehabilitert, da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hele anlegget.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Dagens eier kan kun bekrefte at oppgradert anlegg i sin eiertid er utført av fagfolk.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Det er fremlagt dokumentasjon fra:**  
**BB Elektro Bjørn Bakke AS**  
**Sagene Elektro AS**  
**Granberg & Nordengen AS**  
**Elektroinstallatør (høyspenning og lavspenning):**  
**siv.ing. Nicolae Daniel FITA, Ph.D.**
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 Opplysninger er gitt av eier.**

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

**Ja Info fra eier:**

**Det var varmgang før Sagene elektro la opp flere sikringer. Det går mot borettslagets vedtekter om å ikke legge nye kurser utenfor eksisterende rør. Men, tidligere sikring var lagt opp til 15A og inkluderte både varmtvannsbereder, oppvaskmaskin og komfyr. Det gikk også varmgang i sikring tilknyttet bad, da varmekabler var koblet til alt av sikringer på toalett, bad, gjesterom og gang. Ble delt opp til egen sikring. Styret er informert.**

## 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? Sjekkt 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?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann på anlegg som er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.**

**Det er foretatt El-tilsyn av leiligheten i 2019. El-tilsyn er kun en stikkprøve kontroll, og omhandler ikke totalen på anlegget.**

**TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten full dokumentasjon og med samsvarserklæring på hele anlegget.**

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Sikringskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringskap

4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TO 0 **Branntekniske forhold**

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler. I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

# 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

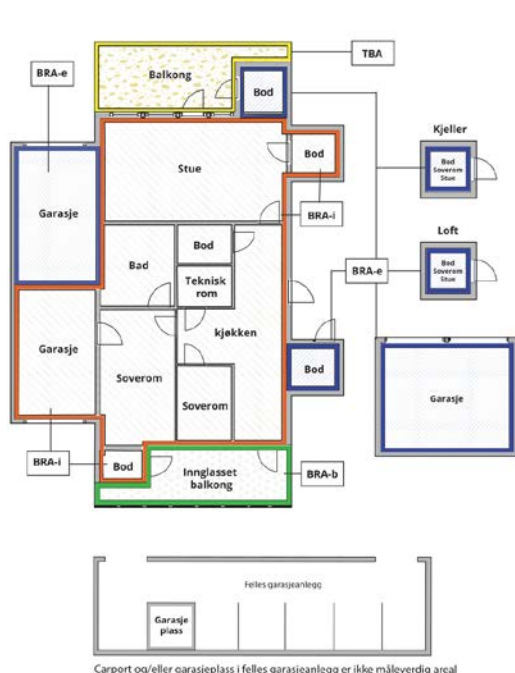
## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 en 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.



Carpport 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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.



# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	70		16	86	
Kjellerbod		8		8	
<b>SUM</b>	<b>70</b>	<b>8</b>	<b>16</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>94</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Entré , Bad , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Stue , Toalettrom		
Kjellerbod		Bod	

### Kommentar

Med leiligheten følger det en kjellerbod på 7,5m<sup>2</sup>.  
Bod er merket med nr.2090.  
Bod arealer utgjør til sammen 8m<sup>2</sup> BRA-E.

Innglasset balkong er målt til 15,5m<sup>2</sup>,  
yttervegg mellom balkong og leilighet ( 0,8m<sup>2</sup>) skal regnes med i BRA-B.  
Det totale mål på BRA-B blir da 15,5m<sup>2</sup>+0,8m<sup>2</sup> = 16,3m<sup>2</sup> = 16m<sup>2</sup>.

Med leiligheten følger det også en garasje plass,  
med tilgang til el-lader i felles anlegg.  
Det er mulig å videreføre leieavtale med Elaway.

Disposisjonsrett på bod og garasje plass er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.  
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.  
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se oppsummering i rapport.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	70	16

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.8.2024	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Birthe Myklatun Jøssang	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	107	788		0	31003.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Henrik Sørensens vei 20

### Hjemmelshaver

Ellingsrudåsen Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
2090/ELLINGSRUDÅSEN BORETTSLAG	848616672	2090	Obos	Jøssang Birthe Myklatun

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

195

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 2.etasje, og fremstår med:  
parkett, laminat og fliser på gulv og malte veggflater.

Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med opplegg for oppvaskmaskin.

Adkomst til innglasset balkong fra stue.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller, samt en garasje plass i felles anlegg.

Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten fremstår med normal brukslitasje på innvendig bygningsmasse.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.

Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kundeskjema	02.10.2024		Gjennomgått	5	Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	02.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Dokumentasjon EI-arbeid	02.10.2024		Gjennomgått	5	Nei
Meglerinfo	02.10.2024		Gjennomgått	7	Nei
Dokumentasjon VVS-arbeid	02.10.2024		Gjennomgått	2	Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BU4034>

## KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Grünerløkka	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1008240159	
<b>Selger 1 navn</b>	
Birthe Myklatun Jøssang	
<b>Gateadresse</b>	
Henrik Sørensens vei 20	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	1065
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1008240159

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: BMJ

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montert varmekabler og nye fliser
Arbeid utført av	Proff Radoslav AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Liten sprekk i tak i stua, vært der siden forrige eier. Vaktmester har sjekket, og det er ingenting. Ikke vært endring i sprekk siden 2018.
-------------	---

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet varmtvannsbereider juni 2022 (rørleggersentralen) Ny kurs på bad og til oppvaskmaskin (Sagene) Dobbelstikk med lokk på balkong (BB elektro) To nye stikk på soverom, jord til bryter på balkong (JC)
Arbeid utført av	Rørleggersentralen, Sagene elektro, BB Elektro, JC Elektro

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Januar 2019, el-tilsyn fra Hafslund. Pålegg om å rette opp utestikk på balkong som manglet jord. Gjennomført av JC elektro april 2019
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse	Ladeboks er plassert på fast garasje plass, men må leies eller kjøpes gjennom Elaway.
-------------	---

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

Nei  Ja



- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

**Dokumenter**

- [Faktura - JC elektro .pdf](#) [elsikkerhetsdokumentasjon.pdf](#) [Samsvarserklæring - Sagene elektro.pdf](#)  
[Samsvarserklæring - BB elektro.pdf](#) [Rørleggersentralen.pdf](#)

## Tilleggs kommentar

- Byttet ytterdør mai 2021 (Origo bygg) - Ny vifte og kullfilter over komfyr (mars 2020)

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1008240159

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Birthe Myklatun Jøssang	0e762a67aa571ab64d72142 20c071448e33dadd7	17.01.2025 10:41:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1008240159

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

# Nabolagsprofil

Henrik Sørensens vei 20 - Nabolaget Ellingsrudåsen - vurdert av 105 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Karihaugen Linje 2N, 100, 110	3 min 0.2 km
Ellingsrudåsen Linje 2	9 min 0.6 km
Høybråten stasjon Linje L1	26 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 17.8 km
Oslo Gardermoen	28 min

## Skoler

Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.) 484 elever, 27 klasser	5 min 0.4 km
Bakås skole (1-7 kl.) 249 elever, 19 klasser	15 min 1.1 km
Høybråten skole (1-7 kl.) 595 elever, 28 klasser	22 min 1.5 km
Ellingsrud skole (8-10 kl.) 224 elever, 17 klasser	12 min 0.9 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 275 elever, 20 klasser	29 min 2 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	8 min 5.4 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	10 min 10.2 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Naboskapet

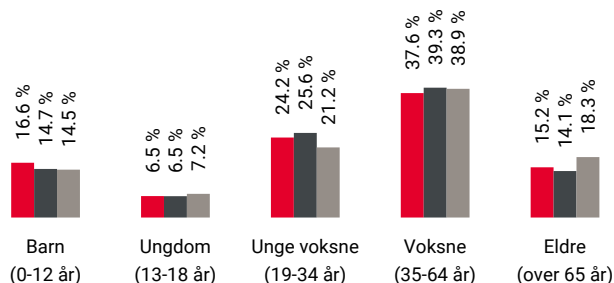
Godt vennskap 69/100



## Kvalitet på skolene

Bra 59/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ellingsrudåsen	2 825	1 316
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Karihaugen barnehage (0-5 år) 80 barn	4 min 0.3 km
Ellingsrud private barnehage (0-5 år) 24 barn	4 min 0.3 km
Lia barnehage (0-5 år) 127 barn	8 min 0.6 km

## Dagligvare




Joker Ellingsrudåsen Søndagsåpent	2 min 0.2 km
Rema 1000 Karihaugen PostNord	7 min 0.5 km




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024




## Primære transportmidler








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

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 97/100

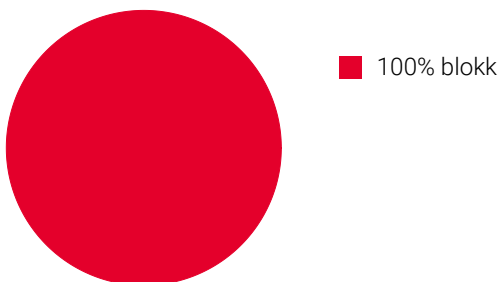
 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 91/100

 **Trygghet der barna ferdes**  
Trygge 84/100

## Sport

-  Ellingsrudåsen skole 4 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.3 km
-  Ellingsrudflaten - ballbane 8 min   
Ballspill 0.6 km
-  Deutero 20 min 
-  Sportytude Lørenskog Snø 5 min 

## Boligmasse







«Godt sted for barna å vokse opp. Mangfold. mennesker fra ulike kulturer og det er bare positivt for mine barn»

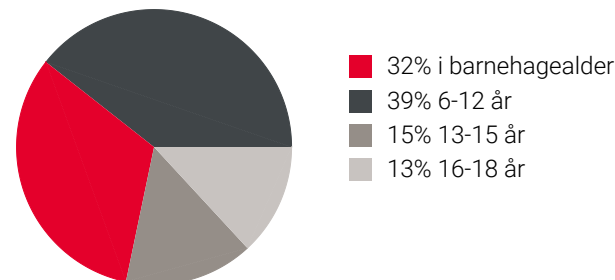
Sitat fra en lokalkjent



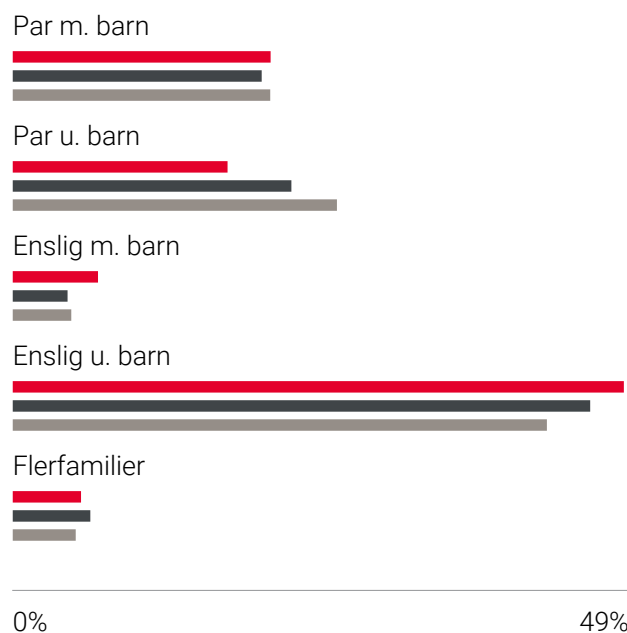
## Varer/Tjenester

-  Metro Senter 7 min 
-  Vitusapotek Karihaugen 7 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

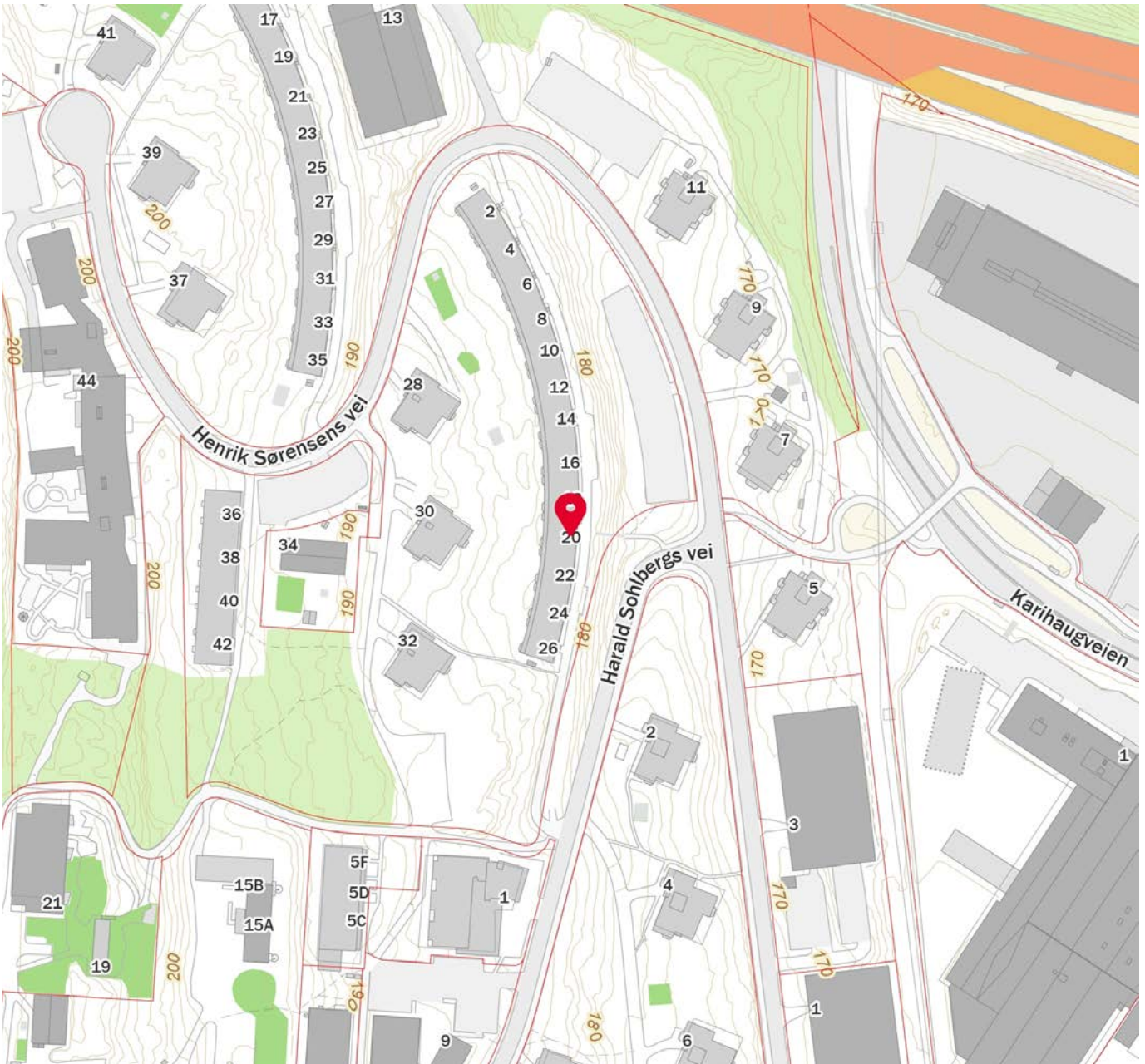



## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 396

Ellingsrudåsen Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Ellingsrudåsen 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 med møte:

Avstemningen åpner 29. mai kl. 21:00 og lukker 3. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/396>

Det holdes også et frivillig møte 29. mai kl. 18:00 , Utsikten selskapslokale, (ved Rema 1000) Adresse: Per Krohgs vei 4 A.

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. 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. Forslag om økning av styrehonorar.
8. EKN – lineær TV leverandør
9. Forslag om endring av husordensregler gjeldende for økning av hovedsikringen til maksimalt 42A i beboernes sikringsskap
10. Innhente tilbud på ny forretningsfører
11. Honorar til valgkomiteen
12. Kantstein, veier, asfaltering.
13. Valg av tillitsvalgte

14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,  
Styret i Ellingsrudåsen 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.

Forslag til vedtak

Håkon Fiskeseth foreslås som møteleder.

---

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 Håkon Fiskeseth foreslått. Øyvind Holter-Nilsen og Marwa El Haj Hassan foreslås som protokollvitner.

---

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 mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

Vedlegg

1. 0396 Årsrapport 2023.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 210 000.

---

Sak 7

## Forslag om økning av styrehonorar.

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret har de siste årene hatt flere store prosjekter som har krevd mye tid og energi, dette oppå mange andre oppgaver som styret har.

Det vil ikke bli mindre oppgaver på styret i årene som kommer, jo heller flere.

Det har allerede startet opp med flere omfattende prosjekter av forskjellig størrelse. Som både krever tid, energi og fokus.

Styret består av flere styremedlemmer hvor det er enkeltpersoner som har ett verv, hvor det hele tiden tas avgjørelser ifht borettslagets beste både økonomisk, men også for forsvarlig drift og vedlikehold av borettslagets bygningsmasse. Dette er ett arbeid som er veldig krevende da vi har 3 forskjellige typer bygningsmasser med forskjellige utfordringer, i tillegg så er borettslaget medeier i vaktmester sentralen og EKN som det medfølger en del forpliktelser.

Det brukes veldig mange timer i løpet av ett år per styremedlem for å få "hjulene" til å gå rundt.

Det er en givende oppgave, selv om det til tider er veldig slitsomt og utakknemlig jobb som blir gjort.

Det er ofte vanskelig å få personer til å stille til valg som styremedlemmer, noe som gjør at det er viktig å ta vare på de man har. Det vil bli store kostnader for borettslaget om man må sette bort alt styrearbeid til en tredjepart hvor ingen har noen form for tilknytning til borettslaget.

Styret i Ellingsrudåsen borettslag, ligger godt under gjennomsnittet når det kommer til kostnad per år per boenhet som går til styret.

Med en økning på 60.000,- kroner så vil den årlige kostnaden per boenhet øke med 115-125kr, noe som tilsvarer ca 10kr per måned per boenhet.

Borettslaget vil fortsatt ligge godt under gjennomsnittet ifht andre borettslag med mer enn 250 boenheter.

Se vedlagt link fra OBOS som forklarer litt nøyere hva styrene får betalt.

<https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt/>

### Forslag til vedtak

Det foreslås å øke styrets honorar med 60.000,- kr

---

## EKN – lineær TV leverandør

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter en juridisk gjennomgang av denne saken, i tillegg til møter med EKN og de andre borettslagene, har styret kommet frem til at det å gå ut av EKN for borettslagets sin del ikke er å anbefale. De andre borettslagene ønsker å fortsette med EKN som i dag, og dermed vil det å gå ut av selskapet påføre vårt borettslag ekstra kostnader. Vi har forpliktelser bl.a. knyttet til låneopptak.

Slik styret har forstått av forslaget som kom til generalforsamlingen, og vedtaket som ble gjort, så er det først og fremst den lineære TV-biten som ikke alle ønsker. I dag er det mange som også har inngått avtale med en annen tv-leverandør for å få streaming, f.eks. fra Viaplay, Riks-TV etc, men man ønsker å beholde levering av fiber/internett. EKN har i dag avtale med firma som leverer lineær-TV og OpenNett som leverer fiber/internett. Internettavtalen er en veldig gunstig avtale for andelseierne. Skal man ha like høy hastighet på opp- og nedlasting fra andre leverandører må man betale en god del mer kun for internett. Styret mener derfor at det er gunstig at man opprettholder levering av fiber/internett fra OpenNett.

Styret har gjennom møter med EKN og OpenNett kommet frem til en løsning som vil dekke både de som ønsker å fortsette med tv-leveranse fra EKN, og de som ikke ønsker dette. For begge alternativer så er det med levering av fiber/internett fra OpenNett.

Løsningen som styret foreslår er følgende:

1.De som ikke ønsker TV gjennom EKN kan «melde seg ut» av den delen, men man fortsetter da med internett gjennom OpenNett (EKN) som i dag.

2.De som ikke ønsker å «melde seg ut» av TV gjennom EKN fortsetter med samme avtale som i dag. Det blir da ingen endring.

For begge alternativer står man selvsagt fritt til å inngå avtale med en annen TV leverandør om man ønsker det, men det vil da være mest aktuelt om man går for alternativ 1.

Det må gjøres en jobb i sentralen etc for de som velger å gå ut av TV leveransen fra EKN. Vi har ikke fått helt klarlagt enda hva det vil koste, men har fått en pris på ca kr. 500,- pr. andelseier som ønsker dette. Om det er flere som ønsker dette, så kan man «samle opp» og gjøre en jobb i sentralen som gjelder flere. Da kan prisen reduseres. Dette er en engangskostnad. Ved økning av pris på abonnementet fra EKN vil vi også måtte justeres prisen når det gjelder betaling av TV kanalene (for de som har dette) og internett fra OpenNett, slik det også er gjort frem til 01.05.24 gjennom regulering av felleskostnadene.

Hva vil det koste å kun ha fiber/internett gjennom EKN?

Fra og med 01.05.24 er kostnader for TV og internett kommet på to ulike linjer på husleiegiroen. Om man da ikke ønsker å betale for TV kanalene, så vil man stå igjen med kun å betale for internett.

### Forslag til vedtak

Andelseiere som ikke ønsker TV leveranse gjennom EKN gir beskjed til styret om dette. Styret vil så sørge for at denne leveransen blir fjernet fra abonnementet. Internett fra OpenNett vil man fortsatt ha gjennom sitt abonnement.

---

Sak 9

### Forslag om endring av husordensregler gjeldende for økning av hovedsikringen til maksimalt 42A i beboernes sikringsskap

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Pr.dd står det følgende i våre husordensregler: *"Det er ikke tillatt å gå utenom røranlegg for el. kabel om man ønsker mer strøm til leiligheten. Ny kurs(er) skal kun opprettes/trekkes i eksisterende røranlegg som ligger i sikringsskapet. Hovedsikringen til leiligheten kan ikke økes pga. kapasiteten på stigeledningen. Det er tilstrekkelig kapasitet i stigeledninger til at det kan økes til den størrelsen for de som ønsker dette".*

Dagens tillatt 35A hovedsikring skaper problemet for de fleste beboere, da det er blitt økt behov for mer strøm kapasitet.

Styret foreslår økning av hovedsikringen til maksimalt 42A, og hvis det ikke er mulig lenger å trekke kabler i eksisterende rør, er det tillatt å gå ut fra sikringsskap i gang for så å gå inn i leiligheten med forbehold om at gjennomslag skal branntettes (per 01.05.24 gjelder det: B-s2d1 (EN 13501-1)) og merkes ihht. gjeldende krav.

#### Forslag til vedtak

Borettslaget initierer og tillatter at de andelseiere som trenger mer strøm i leiligheten, kan modernisere elektriske anlegg ved å øke hovedsikringen til maksimalt 42A i sikringsskapet og opprette kobling mellom sikringsskap leiligheten utenom eksisterende røropplegg.

Husordensregler endres i dette punktet til:

*" Modernisering og økning av hovedsikringen til maksimalt 42A er tillatt og jobbene skal utføres av en godkjent elektroinstallatør med dokumentasjon.*

*Det er tillatt å trekke kabler utenom eksisterende røropplegg ihht. gjeldende per utførelsestidspunkt normer og standarder.*

*Installasjonen skal oppfylle krav ihht. gjeldende normer (dagens el- normer TEK 400/NEK 400/ IEC 60364-serien/ CENELEC HD 60364-serien om utførelse), dokumentasjon, brannetting av gjennomslag, samt bruk av materialer:"*

#### Styrets innstilling

Stigeledningen har nok kapasitet slik at moderniseringen kan tillattes.

Tidligere punkt om hovedsikring i leiligheten foreslås endres.

Kostnader for modernisering dekkes av beboer og det kreves at dette gjøres av en godkjent elektro installatør.

Dokumentasjon kreves overlevert om styret fatter mistanke om at det er gjort av ufaglært eller som egeninnsats.



Hvis det ikke er mulig lenger å trekke kabler i eksisterende rør, er det tillatt å gå ut fra sikringsskap i gang for så å gå inn i leiligheten.

Det skal tas forbehold om brannceller og gjeldende for utførelsesdato forskrifter.

Alle gjennomslag skal branntettes og merkes ihht. gjeldende brannkrav.

Kanalen skal være stor nok til å skille 2 boenheter i samme kanal- dette for å unngå flere kanaler av forskjellig form, farge og utseende.

En hvit tek123 kanal i halogenfri materiale settes som ett krav til farge og utseende. Halogenfri type er HMS sikret og utgir ikke giftige stoffer ved en eventuell brann.

Styret ber generalforsamlingen om å stemme for det innkomne forslag.

#### **Forslag til vedtak**

At borettslaget initierer en prosess som tilfredsstiller dagens krav for gjennomføring av økning av hovedsikringen til maksimalt 42A i beboernes sikringsskap ihht. gjeldende for utførelsesdato HMS- og TEK/NEK- forskrifter.

---

Sak 10

### **Innhente tilbud på ny forretningsfører**

**Forslag fremmet av:**

Øyvind Holter-Nilsen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

OBOS har vært borettslagets forretningsfører i mange år. Det har de senere årene oppstått et større marked for denne type tjenester, og som så mange andre tjenester er det fornuftig å innhente tilbud fra andre forretningsførere på de tjenester som borettslaget har behov for.

Kostnaden for forretningsfører er en stor kostnad i borettslagets regnskap.

Forslag det skal stemmes over:

Ellingsrudåsen borettslag skal innhente minst tre forskjellige tilbud fra forretningsførere. Tilbudene skal vurderes av styret, og styret skal, hvis borettslaget er tjent med det, legge frem forslag for oppsigelse av kontrakt med OBOS og inngåelse av ny kontrakt med ny forretningsfører ved generalforsamling som arrangeres i 2025.

#### **Forslag til vedtak**

Forslaget godkjennes.

---

Sak 11

## Honorar til valgkomiteen

Forslag fremmet av:

Øyvind Holter-Nilsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valgkomiteen i Ellingsrudåsen borettslag har de siste årene fått tildelt ett symbolsk honorar for arbeidet de har utført.

Forslag det skal stemmes over:

Hvert medlem av valgkomiteen i Ellingsrudåsen Borettslag får 3000 kr hver i honorar.

**Styrets innstilling**

Valgkomiteen gjør en viktig jobb i borettslaget.

**Forslag til vedtak**

Forslaget godkjennes.

---

Sak 12

## Kantstein, veier, asfaltering.

Forslag fremmet av:

Øyvind Holter-Nilsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er meget varierende standard på veier, kantstein, asfalt m.m på borettslagets område.

Dette bør utbedres da det vil bedre trafikksikkerheten og forskjønne området.

Forslag det skal stemmes over:

Styret i Ellingsrudåsen borettslag skal i løpet 2024 innhente tilbud på utbedring av interne veier, kantstein, asfalt m.m. Forslag for plan til gjennomføring legges frem for generalforsamlingen 2025 for diskusjon og vedtak.

**Styrets innstilling**

Styret ser helt klart at det er behov for å asfaltere enkelte interne veier og parkeringsplasser. Det planlegges også å asfaltere parkeringsområder. Det å asfaltere alle internveier og etablere kantstein er en stor kostnad for borettslaget. Det vil dreie seg om flere millioner kroner. Det er ikke bare ny asfalt som må legges, men gjøres et grunnarbeid som vil si å grave opp og legge puk/grav som tåler vekten av ny asfalt.

## Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes.

---

Sak 13

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Astrid Slåttland Torgersen

Dersom kandidaten velges må lederhonoraret fastsettes nå.  
Det gir forutsigbarhet for valgte leder, og betales ut månedlig.

Det settes av årlig sum på kr. 210.000 til styreleder for perioden 2024-2025. Honoraret betales ut i månedlige rater.

Honorar til øvrige styremedlemmer vedtas på ordinært vis.

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Espen Johnsen Fjeld
- William Magnor

#### Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anita Kløv
- Christina Ørskov Børding
- Mette Kragh
- Odd Norman Halvorsen

#### Valg av 1 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Hilde Irene Stensrud

### Vedlegg

1. Valgbrev 2024.pdf

---

Sak 14

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegationene og varadelegationene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Karolina Anne Marie Røkke

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Øyvind Holter-Nilsen
-

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Astrid Slåttland Torgersen	Jerikoveien 25 A
Nestleder	Karolina Anne M K Røkke	Henrik Sørensens Vei 28
Styremedlem	Lisa Nguyen Bui	Sinsenveien 5 A
Styremedlem	Espen Johnsen Fjeld	Kongsvingervegen 1807
Styremedlem	Alia Hassan	Henrik Sørensens Vei 28
Varamedlem	Odd Norman Halvorsen	Henrik Sørensens Vei 38
Varamedlem	Øyvind Holter-Nilsen	Henrik Sørensens Vei 26
Varamedlem	Birthe Myklatun Jøssang	Henrik Sørensens Vei 20
Varamedlem	Hilde Irene Stensrud	Henrik Sørensens Vei 16

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Karolina Anne M K Røkke  
Henrik Sørensens Vei 28

Varadelegert  
Øyvind Holter-Nilsen  
Henrik Sørensens Vei 26

### Valgkomiteen

Øyvind Holter-Nilsen  
Henrik Sørensens Vei 26  
Trine Ryberg  
Henrik Sørensens Vei 24  
Hilde Irene Stensrud  
Henrik Sørensens Vei 16

### Generelle opplysninger om Ellingsrudåsen Borettslag

Borettslaget består av 496 andelsleiligheter.  
Ellingsrudåsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 848616672, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:  
107      773      788      855

Første innflytting skjedde i 1971. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget 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.

Ellingsrudåsen Borettslag har ingen ansatte, men tilknyttet sameiet Ellingsrudåsen Vaktmestersentral.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kost på blant annet oppgradering av tilfluktsrom som ikke var tatt med i budsjettet for 2023.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kost på renter og avdrag.

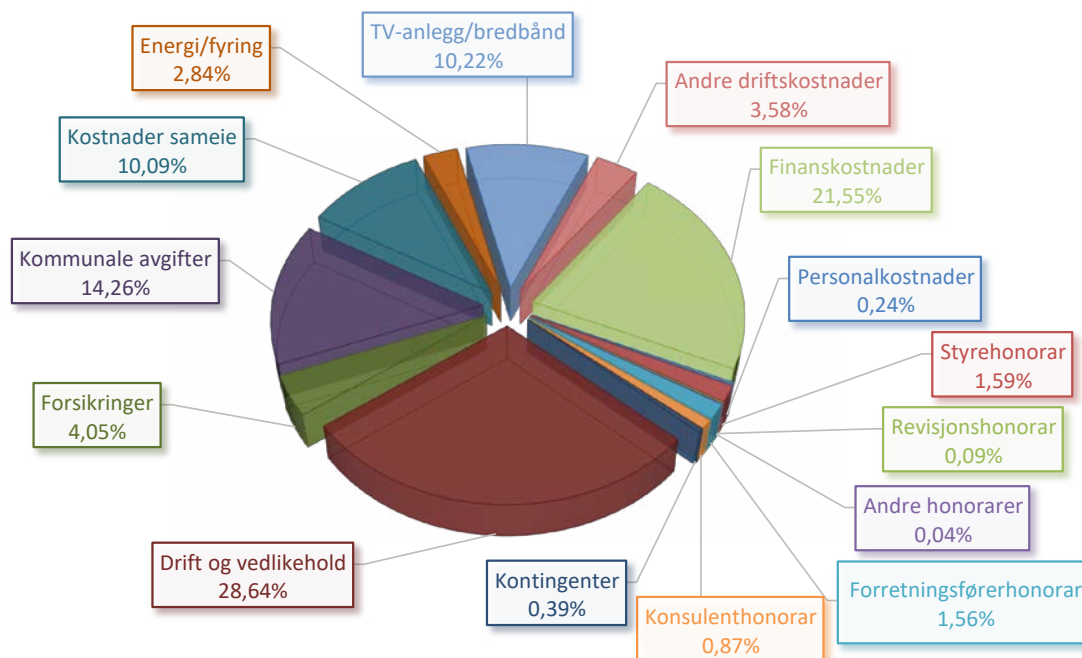
### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Diagrammet nedenfor viser kostnadene for 2023:



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 820 000 til generelt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ellingsrudåsen Borettslag.

### Lån

Ellingsrudåsen Borettslag har 5 lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret vil øke med 5,35 % fra 1.1.2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 1.1.2024. Når budsjettet for 2024 forelå så hadde vi enda ikke fått inn priser når det gjelder prosjektet nye felles hovedtavler og ny belysning. En tilbudsevaluering ble gjort i februar 2024.

Styret fikk i starten av 2024 utarbeidet en likviditetsanalyse som tar utgangspunkt i planlagt vedlikehold, økte rentekostnader, generell prisøkning etc. Borettslaget bør budsjettere med en kassebeholdning på minimum ca. 10-15 % av borettslagets totale inntekter i løpet av et år, for å ta høyde for svingninger i likviditeten.

Overskuddslikviditet utover dette kan vi benytte til ekstraordinær nedbetaling av lån, vedlikeholdsarbeider eller sparing til prosjekter i fremtiden. Prosjektets nye felles hovedtavler og ny belysning vil dekkes av et låneopptak på 7 mill. Vi har noe kapital på sparekonto, men ser at vi må bruke noe av dette for å dekke normal drift av borettslaget.

Vi kan derfor ikke bruke disse midlene til prosjektet som nå er satt i gang. Styret må derfor høsten 2024 vurdere en økning av felleskostnadene for å ta svingninger i likviditeten.  
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

### **SAMEIET ELLINGSRUDÅSEN VAKTMESTERSENTRAL**

Borettslaget er medeier i sameiet Ellingsrudåsen Vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2023 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Ellingsrudåsen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ellingsrudåsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-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, 18. april 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



**ELLINGSRUDÅSEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 848 616 672, KUNDENR. 396**

**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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>12 259 138</b>	<b>4 915 719</b>	<b>12 259 138</b>	<b>6 390 768</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-3 704 420	-46 114 875	3 109 800	-1 424 200
Tillegg for nye langsiktige lån	0	56 000 000	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån 18	-2 147 783	-2 539 043	-186 000	-2 033 000
Innsk. øremerk. bankkto	-16 167	-2 664	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-5 868 370</b>	<b>7 343 419</b>	<b>2 923 800</b>	<b>-3 457 200</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>6 390 768</b>	<b>12 259 138</b>	<b>15 182 938</b>	<b>2 933 568</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	7 265 440	13 373 642		
Kortsiktig gjeld	-874 672	-1 114 504		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>6 390 768</b>	<b>12 259 138</b>		

**ELLINGSRUDÅSEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 848 616 672, KUNDENR. 396**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	21 383 772	18 839 857	21 497 000	22 483 000
Andre inntekter	3	431 226	192 020	150 000	150 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>21 814 998</b>	<b>19 031 877</b>	<b>21 647 000</b>	<b>22 633 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-60 959	-148 078	-145 000	-60 000
Styrehonorar	5	-410 000	-350 000	-410 000	-420 000
Revisjonshonorar	6	-23 125	-21 875	-22 000	-25 000
Andre honorarer		-9 000	-6 000	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-401 195	-385 025	-398 000	-424 000
Konsulenthonorar	7	-223 470	-60 260	-500 000	-300 000
Kontingenter		-99 200	-99 200	-99 200	-99 200
Drift og vedlikehold	8	-7 364 207	-50 584 297	-3 555 000	-1 820 000
Forsikringer		-1 041 822	-873 720	-1 042 000	-1 150 000
Kommunale avgifter	9	-3 667 403	-3 069 061	-3 668 000	-4 200 000
Kostnader sameie	24	-2 593 890	-2 356 340	-2 630 000	-2 760 000
Energi/fyring		-730 477	-1 101 748	-1 150 000	-1 250 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 626 620	-2 604 300	-2 604 000	-2 700 000
Andre driftskostnader	10	-920 463	-950 092	-1 035 000	-1 036 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-20 171 830</b>	<b>-62 609 994</b>	<b>-17 267 200</b>	<b>-16 253 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 643 168</b>	<b>-43 578 117</b>	<b>4 379 800</b>	<b>6 379 800</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	192 503	118 945	0	0
Finanskostnader	12	-5 540 091	-2 655 703	-1 270 000	-7 804 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-5 347 588</b>	<b>-2 536 758</b>	<b>-1 270 000</b>	<b>-7 804 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-3 704 420</b>	<b>-46 114 875</b>	<b>3 109 800</b>	<b>-1 424 200</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-42 921 169		
Udekket tap		-3 704 420	-3 193 706		

**ELLINGSRUDÅSEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 848 616 672, KUNDENR. 396**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	114 944 499	114 944 499
Tomt		2 724 298	2 724 298
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	24	422 120	322 259
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Aksjer og andeler	15	495 000	495 000
Miljøbankkonto, øremerket		763 295	534 420
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>119 349 212</b>	<b>119 020 476</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	16	186 764	126 667
Driftskonto OBOS-banken		1 831 192	3 981 258
Skattetrekkskonto OBOS-banken		15 050	14 351
Sparekonto OBOS-banken		5 232 434	9 251 366
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>7 265 440</b>	<b>13 373 642</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>126 614 652</b>	<b>132 394 118</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 496 *			
100		49 600	49 600
Udekket tap	17	-6 898 126	-3 193 706
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-6 848 526</b>	<b>-3 144 106</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	123 996 522	126 144 305
Borettsinnskudd	19	7 098 400	7 098 400
Annen langsiktig gjeld	20	1 071 464	858 756
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	24	422 120	322 259
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>132 588 506</b>	<b>134 423 720</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		133 775	1 083 672
Skyldige offentlige avgifter	21	19 985	21 155
Påløpte renter		558 879	0
Påløpte avdrag		160 577	0
Annen kortsiktig gjeld	22	1 456	9 676
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>874 672</b>	<b>1 114 504</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>126 614 652</b>	<b>132 394 118</b>
Pantstillelse	23	146 582 400	146 582 400
Garantiansvar	24	953 944	728 270

Oslo, 17.04.2024  
Styret i Ellingsrudåsen Borettslag

Astrid Slåttland Torgersen /s/    Lisa Nguyen Bui /s/    Espen Johnsen Fjeld /s/  
Alia Hassan /s/    Karolina Anne M K Røkke /s/

**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.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	19 696 008
Nedbetaling	833 280
Trappevask	595 200
Lokaler	273 732
Parkering	80 400
Garasjeleie	8 232
Utskiftning dører/vinduer	5 760
Eiendomsskatt	456
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>21 493 068</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-80 400
Forretningslokale	-28 896
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>21 383 772</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Kortterminal	315 566
Nettinnbetalinger	85 970
Nøkler	2 400
Utleie	27 290
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>431 226</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-60 959
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-60 959</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 410 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 125.



**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-66 969
Tilleggstjenester, OBOS	-33 697
OBOS Prosjekt AS	-78 100
OPAK AS	-7 600
Andre konsulenthonorarer	-37 104
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-223 470</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse OPAK A/S	-94 363
Hovedentreprenør Oslo Murmesterbedrift AS	-2 466 590
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 560 953</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-123 145
Drift/vedlikehold VVS	-156 319
Drift/vedlikehold elektro	-123 104
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 643
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-2 271 725
Drift/vedlikehold heisanlegg	-290 908
Drift/vedlikehold brannsikring	-72 085
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-710 599
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-618 719
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-349 264
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-5 456
Egenandel forsikring	-40 000
Kostnader dugnader	-16 286
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-7 364 207</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-457
Vann- og avløpsavgift	-2 367 994
Renovasjonsavgift	-1 298 952
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 667 403</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 000
Container	-102 605
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-59 371
Driftsmateriell	-634
Renhold ved firmaer	-705 406
Andre fremmede tjenester	-8 772
Trykksaker	-16 720
Andre kontorkostnader	-1 983
Telefon, annet	-4 707
Porto	-560
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-3 030
Velferdskostnader	-13 175
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-920 463</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 834
Renter av sparekonto i OBOS-banken	181 669
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>192 503</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-118 773
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 156 622
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-107 935
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-3 012 552
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-144 209
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-5 540 091</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1973	42 219 000
Tilgang 1988	67 663 723
Tilgang 2014	5 061 776
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>114 944 499</b>

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.107/bnr.773, 788 & 885

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Miljøskap			
Tilgang 2014		371 200	
Avskrevet tidligere		-371 199	
			1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>1</b>

**NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Ellingsrudåsen kabelnett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 1 100 Pålydende: 450 Balanseført verdi: 495 000

Den samlede aksjekapital i Ellingsrudåsen kabelnett AS er på kr 1 125 000

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Forskuttet styrelederhonorar		140 000	
Ellingsrudåsen Vaktmestersentral		46 764	
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>186 764</b>	

**NOTE: 17**

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

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

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2021/2022	-68 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-68 000 000

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere	191 357	
Nedbetalt i år	118 359	
		-3 190 284

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2020	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	490 687	
Nedbetalt i år	158 977	
		-2 350 336

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2013	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 211 499	
Nedbetalt i år	227 924	
		-2 560 577

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017	-55 920 000	
Nedbetalt tidligere	6 382 152	
Nedbetalt i år	1 642 523	
		-47 895 325

**SUM PANTE- OG  
GJELDSBREVLÅN****-123 996 522****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller

investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

<b>Leilighetsnr</b>	<b>Handelsbanken</b>	<b>Første avdrag er 01/11-2026</b>
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/10-2026</b>	
4003		1 650
1004, 1010, 1015, 1016, 1021, 2006		1 800
2012, 2015, 2018, 3001, 3006, 3007		1 800
3013, 3015, 4001, 4009, 4012, 4021		1 800
5003, 5007, 5009, 5012, 5018, 5019		1 800
6004, 6009, 6010, 6018, 6019, 7003		1 800
7021, 8009, 8010, 8022, 9009, 9021		1 800
1002, 1014, 1017, 2014, 2017, 3002		1 850
3008, 3014, 4011, 4023, 5008, 5023		1 850
6020, 7006, 8006, 8012, 9018, 9024		1 850
1003, 1009, 1022, 2003, 2004, 2009		1 900
2010, 2016, 2021, 2022, 3003, 3004		1 900
3009, 3010, 3016, 3021, 3022, 7002		1 900
7005, 7011, 7020, 8005, 9014		1 900
1001, 1006, 1007, 1012, 1013, 1018		1 950
1019, 1024, 2001, 2007, 2013, 2019		1 950
2024, 3012, 3018, 3019, 3024, 4004		1 950
4006, 4007, 4010, 4013, 4015, 4016		1 950
4018, 4019, 4022, 4024, 5001, 5004		1 950
5006, 5010, 5013, 5015, 5016, 5021		1 950
5022, 5024, 6001, 6003, 6006, 6007		1 950
6012, 6013, 6015, 6016, 6021, 6022		1 950
6024, 7004, 7009, 7010, 7015, 7016		1 950
7022, 8003, 8004, 8015, 8016, 8021		1 950
9003, 9004, 9010, 9015, 9016, 9022		1 950
1005, 1008, 1011, 1020, 1023, 2002		2 000
2005, 2008, 2011, 2020, 2023, 3005		2 000
3011, 3017, 3020, 3023, 4002, 4005		2 000
4008, 4014, 4017, 4020, 5002, 5005		2 000
5011, 5014, 5017, 5020, 6002, 6005		2 000
6008, 6011, 6014, 6017, 6023, 7001		2 000
7007, 7012, 7013, 7018, 7019, 7024		2 000
8001, 8007, 8013, 8018, 8019, 8024		2 000
9001, 9006, 9007, 9012, 9013, 9019		2 000
7008, 7014, 7017, 7023, 8002, 8008		2 050
8011, 8014, 8017, 8020, 8023, 9002		2 050
9005, 9008, 9011, 9017, 9020, 9023		2 050



1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030	2 400
1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036	2 400
1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042	2 400
1043, 1044, 1045, 1046, 1083, 1084	2 400
1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090	2 400
1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096	2 400
1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102	2 400
1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108	2 400
2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030	2 400
2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036	2 400
2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042	2 400
2043, 2044, 2045, 2046, 2083, 2084	2 400
2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090	2 400
2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096	2 400
2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102	2 400
2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108	2 400
3025, 3026, 3027, 3028, 3029, 3030	2 400
3031, 3032, 3033, 3034, 3035, 3036	2 400
3037, 3038, 3039, 3040, 3041, 3042	2 400
3043, 3044, 3045, 3046, 3083, 3084	2 400
3085, 3086, 3087, 3088, 3089, 3090	2 400
3091, 3092, 3093, 3094, 3095, 3096	2 400
3097, 3098, 3099, 3100, 3101, 3102	2 400
3103, 3104, 3105, 3106, 3107, 3108	2 400
1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052	2 600
1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058	2 600
1059, 1060, 1061, 1062, 1071, 1072	2 600
1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078	2 600
1079, 1080, 1081, 1082, 2047, 2048	2 600
2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054	2 600
2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060	2 600
2061, 2062, 2071, 2072, 2073, 2074	2 600
2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080	2 600
2081, 2082, 3047, 3048, 3049, 3050	2 600
3051, 3052, 3053, 3054, 3055, 3056	2 600
3057, 3058, 3059, 3060, 3061, 3062	2 600
3071, 3072, 3073, 3074, 3075, 3076	2 600
3077, 3078, 3079, 3080, 3081, 3082	2 600
4047, 4048, 4049, 4050, 4051, 4052	2 600
4053, 4054, 4055, 4056, 4057, 4058	2 600
4059, 4060, 4061, 4062, 4071, 4072	2 600
4073, 4074, 4075, 4076, 4077, 4078	2 600
4079, 4080, 4081, 4082	2 600
2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068	3 200
2069, 2070, 3063, 3064, 3065, 3066	3 200
3067, 3068, 3069, 3070	3 200
1064, 1065, 1068, 1069	3 350
1063, 1066, 1067, 1070	3 450

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1973	-7 081 500
Øket 1999	-16 900
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-7 098 400</b>

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-2 000
Depositum parkeringsplasser	-8 000
Andre innskudd	-317 000
Avsetning bomiljøtskudd	-744 464
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 071 464</b>

**NOTE: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-15 050
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 935
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-19 985</b>

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Ellingsrudåsen Vaktmestersentral	-1 456
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 456</b>

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 098 400
Pantelån	123 996 522
Påløpte avdrag	160 577
<b>TOTALT</b>	<b>131 255 499</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	114 944 499
Tomt	2 724 298
<b>TOTALT</b>	<b>117 668 797</b>

**NOTE: 24**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

*Fordelingsregnskap uten egenkapital med solidaransvar*

Selskapet eier 44,25 % av Ellingsrudåsen vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen, og utgjør kr 953 944.

Selskapets andel i sentralen vises i balansen, både under eiendels- og gjeldssiden, under posten "andel anleggsmidler i fellesanlegg" og "andel langsiktig gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i sentralen er inntatt i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap.

## Annens informasjon om borettslaget

### Styrets beretning

#### Møter

I perioden mellom mai 2023 og april 2024 ble det avholdt 16 styremøter i tillegg til møter med varamedlemmer og leverandører. Det er gjennomført befaringer med bakgrunn i HMS, kontroll av ventilasjonen, utarbeidelse av anbudsdokumenter som gjelder oppgradering.

Styret ser at engasjementet og deltagelsen på digitale generalforsamlinger er vesentlig høyere enn ved fysisk møte. I år, som tidligere år, blir generalforsamlingen både fysisk og digital, og med det er mulighetene for at enda flere andelseiere kan engasjere seg i år.

#### Prosjekter

##### Rehabilitering av HSV 5, 7, 9 og 11

Her kommer en kort oppsummering.

Hoveddelen av rehabiliteringen ble ferdig etter jul 2022, men som tidligere nevnt vil det være noe arbeid utendørs som gjenstår til det blir varmere i været. Dette er arbeid i tilknytting til inngangspartier, grunnmur og uteområdene. I tillegg er det også noe arbeid i enkelte leiligheter og heisrom.

Det er gjort et svært omfattende arbeid med å rehabilitere våre fire høyblokker. I tillegg har det kommet flere store overraskelser underveis. De to største overraskelsene har vært:

- Funn av store mengder eternittplater som ikke ble fjernet ved forrige rehabilitering. Det har vært krevende, med tanke på håndtering av spesialavfall, sanering og mer omfattende arbeid. Det har gjort prosjektet mer omfattende, samt noe dyrere enn først antatt. Vi er likevel innenfor budsjettet vedtatt av generalforsamlingen.
- Det andre er omfanget av råte og skader etter vanninnsig. Bakgrunnen for igangsetting av rehabiliteringen var skader i tegl, vanninnsig og etter hvert store skader på bygget. Skadene har vært større og mer omfattende enn antatt, som betyr at det har blitt utført store og omfattende utbedringer enkelte steder, i tillegg til planlagt utskifting av vinduer, isolasjon, tegl, tak og vifter.

I etterkant har vi også hatt utfordringer knyttet til ventilasjonen, hvor styret er i dialog med entreprenør for å løse dette på best mulig måte.

Selv med utfordringer ble prosjektet tilnærmet ferdig innenfor tidsrammen vi gikk ut med før prosjektet startet. Dette gjelder også lånerammen på 68 millioner.

Det ble gjennomført ettårsbefaring etter overtagelsen i oktober/november. Det ble utarbeidet et skjema til beboerne hvor man kunne notere feil og mangler. Dette ble sendt ut som en link fra entreprenøren. Skjemaet ble også hengt opp på alle oppslagstavler.

##### Oppgradering av felles sikringsskap – viktig HMS tiltak

Firmaet PEG AS (elektroingeniør) utarbeider nå en anbudsbeskrivelse. Det er også gått befaring for å se på nye lyskilder. Det med nye lyskilder vil bli tatt med som en opsjon i dette prosjektet. Vi har bl.a. en god del lysrør som det ikke lenger er tillatt å selge og som vi dermed ikke får byttet ut.

Som vi tidligere har opplyst så vil det også bli utarbeidet oversikt over det elektriske anlegget i alle blokkene.

Vi får også en del henvendelser om at man har behov for å legge kabler ut av eget sikringsskap og inn i leiligheten. Dette er i dag ikke tillatt ifølge våre Husordensregler uten at man trekker kabler i eksisterende rør.

Vi ønsker i forbindelse med dette prosjektet å utarbeide retningslinjer for hvordan man skal løse dette, og da se på endring av Husordensreglene på dette punktet.

### **EKN – lineær TV leverandør**

Etter en juridisk gjennomgang av denne saken, i tillegg til møter med EKN og de andre borettslagene, har styret kommet frem til at det å gå ut av EKN for borettslagets sin del ikke er å anbefale. De andre borettslagene ønsker å fortsette med EKN som i dag, og dermed vil det å gå ut av selskapet påføre vårt borettslag ekstra kostnader. Vi har forpliktelser bl.a. knyttet til låneopptak.

Slik styret har forstått av forslaget som kom til generalforsamlingen, og vedtaket som ble gjort, så er det først og fremst den lineære TV-biten som ikke alle ønsker. I dag er det mange som også har inngått avtale med en annen tv-leverandør for å få streaming, f.eks. fra Viaplay, Riks-TV etc, men man ønsker å beholde levering av fiber/internett. EKN har i dag avtale med firma som leverer lineær-TV og OpenNett som leverer fiber/internett. Internettavtalen er en veldig gunstig avtale for andelseierne. Skal man ha like høy hastighet på opp- og nedlasting fra andre leverandører må man betale en god del mer kun for internett. Styret mener derfor at det er gunstig at man opprettholder levering av fiber/internett fra OpenNett.

Styret har gjennom møter med EKN og OpenNett kommet frem til en løsning som vil dekke både de som ønsker å fortsette med tv-leveranse fra EKN, og de som ikke ønsker dette. For begge alternativer så er det med levering av fiber/internett fra OpenNett.

Løsningen som styret foreslår er følgende:

1. De som ikke ønsker TV gjennom EKN kan «melde seg ut» av den delen, men man fortsetter da med internett gjennom OpenNett (EKN) som i dag.
2. De som ikke ønsker å «melde seg ut» av TV gjennom EKN fortsetter med samme avtale som i dag. Det blir da ingen endring.

For begge alternativer står man selvsagt fritt til å inngå avtale med en annen TV leverandør om man ønsker det, men det vil da være mest aktuelt om man går for alternativ 1.

Det må gjøres en jobb i sentralen etc for de som velger å gå ut av TV leveransen fra EKN. Vi har ikke fått helt klarlagt enda hva det vil koste, men har fått en pris på ca kr. 500,- pr. andelseier som ønsker dette. Om det er flere som ønsker dette, så kan man «samle opp» og gjøre en jobb i sentralen som gjelder flere. Da kan prisen reduseres. Dette er en engangskostnad.

**Hva vil det koste å kun ha fiber/internett gjennom EKN?** Fra og med 01.05.24 er kostnader for TV kanaler og internett skilt ut på husleiegiro på to linjer. Ønsker man kun internett, så vil kostnaden som gjelder TV kanalene bli fjernet om generalforsamlingen vedtar denne løsningen. Ved økning av prisene fra EKN må dette også justeres på husleiegiroen. Dette er også gjort før 01.05.24 gjennom økning av felleskostnadene.

### **Parkering**

Alle beboere har tilgang til egen parkeringsplass, enten i garasjeanlegget HSV3 eller HSV13 eller i uteområder i sone 1 eller sone 2 som faste plasser "parkering for beboere med spesiell tillatelse".

Alle faste plasser er oppmerket med leilighetsnummer og utstyrt med ladeplate.

Vi har 5 parkeringsområder og 4 typer parkeringsplasser:

1 x beboerparkering for varebiler ved HSV3, leie av p-plass koster kr1200 for 3 mnd.,

4 x beboerparkeringer for bil under 5,2 m i lengde, leie av p-plass koster kr600 for 3 mnd.,

2 x beboerparkeringer for mc, sesongkort kr700,

4 x gjesteparkeringer i borettslagets område, 3 dagers eller 6 timers p-tillatelse som skal registreres digitalt fra 01.05.24.

Ved behov for p- tillatelse for en ekstra parkeringsplass ( bil nr2, firmabil), eller for å forlenge gjesteparkeringsvarighet, skal styret kontaktes. Bestilling sendes enten på epost: [ellingsrudasen@styrerommet.no](mailto:ellingsrudasen@styrerommet.no) (PARKERING som tittel) eller på Vibbo under tema "Parkering". Behandlingstid må påberegnes.

Digitalt system for registrering av p-tillatelser, gjeldende for gjesteparkeringer innføres fra og med 01.05.24.

### **Vaskerier**

Den 12.04.23 ble det innført betalingsystem Nayax for vaskerier. Etableringskostnad vedr. montering og betalingsutstyr utgjorde kr 163 000. Rapporten fra 2023 viser at det ble registrert en total årlig inntekt pålydende kr 371 660, med strømutgifter på kr 326 000 tilfallende samme periode. Det ble byttet ut 3 nye vaskemaskiner for tilsammen kr 234 000, mens autoriserte reparasjoner av vaskemaskiner og tørketromler kostet omtrent kr 50 000 i alle vaskerier.

Styret oppfordrer alle vaskeribrukere til å respektere gjeldende regler om reserverte med tavlelås vasketider, samt om å holde vaskeriene ryddige. Det er forbudt å oppholde seg i vaskerier i helligdager.

### **Vedlikeholdsplan**

Styret har i samarbeid OBOS Prosjekt utarbeidet en vedlikeholdsplan som omfatter hele borettslaget.

Formålet med vedlikeholdsplan er å fremtidssikre verdier i boligene gjennom bærekraftig og langsiktig planlegging av vedlikehold. Det er boligselskapet, ved styret, som står ansvarlig for vedlikehold av felles bygningsdeler. Det er derfor vesentlig at styret har oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov, og har en plan for hvordan dette skal finansieres. Gjennom en langsiktig plan for finansiering vil alle beboere være med å dele på sin del av vedlikeholdskostnadene. Denne vedlikeholdsplanen vil gi dere en generell oversikt over den tekniske tilstanden av bygningsmassen og fellesarealer. Den vil også gi estimater på hva de forskjellige tiltakene omtrentlig vil koste. Vedlikeholdsplan vil være et godt hjelpemiddel for å få oversikt og kunne planlegge samt prioritere fremtidig vedlikehold. Rapporten vil danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak.

### **Her er noen utdrag fra vedlikeholdsplanen:**

Ytterdører: Dører av aluminium og isolerglass fra rehabilitering i 1996

Dørene er solide, men tunge, og borettslaget bør vurdere montering av automatisk døråpner. Normalt kostnad er ca. 20 000,- pr. dør. Låsemekanisme må smøres jevnlig for å forlenge brukstiden.



**Bunn- og uttreksledninger og vanninnlegg**

Med dette menes vann- og avløpsrør fra kommunalt nett inn til bygning. En utvidet vurdering av tilstand på rør anbefales. Rørene er trolig de opprinnelige og forventet brukstid nærmer seg passert. Vanninnlegg i kjeller er av kobber fra byggeåret.

**Bunnledninger av støpejern er synlig i kum i kjeller.**

Vann- og avløpsrør og takvannsnedløp inne i bygninger Vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern fra byggeåret. Avløpsrør er rehabilitert med innvendig belegg i 2005. Belegget har begynt å løsne flere steder, noe som fører til tette rør og tilbakeslag. Det må forventes en større rehabilitering av rør- og våtrom og et forprosjekt med kartlegging bør igangsettes.

Forprosjekt ca kr. 300.000,-. Forprosjekt planlegges i 2025.

**Personheiser: Heisene ble skiftet ut i år 2000.**

Det er ikke registrert større avvik eller pålegg fra Heiskontrollen. Erfaringsmessig er det rimeligere med full utskifting av heis enn å bytte enkeltdeler når heis er over 25 år. En utredning av heiskonsulent anbefales.

Tilstandsvurdering av heiser ca. kr. 75.000,-.

**System for avfall og gjenvinning**

Avfallssjakter er fortsatt i bruk. Dette er en utidsmessig løsning og er i svært liten grad i bruk ellers i Oslo.

Etablering av nytt system for sortering av avfall må etableres.

Kostnad ca. 1. mill. Kroner.

**Inngangsdører til den enkeltes leilighet**

Styret la frem et forslag om endring av vedtektene under fjorårets generalforsamling når det gjaldt punktet om hvem som har ansvar for utskifting av dører.

Vi ønsket at vedtektene ble endret slik at de samsvarer med borettslagsloven på dette punktet. I våre vedtekter står det at det er andelseiers ansvar. Forslaget ble ikke vedtatt av generalforsamlingen.

Styret kan imidlertid pålegge andelseier å skifte ut døren om den ikke tilfredsstillter dagens krav når det gjelder brannforskriftene.

På vegne av de som ikke har dører etter brannforskriftene jobber vi nå med å innhente priser på utskifting av disse, samt finne leverandør som tilbyr nedbetalingsløsning. Vi kommer tilbake når vi har fått inn priser og vurdert og tatt en gjennomgang av prisene.

Andelseier må selv bekoste ny dør og det vil bli gitt frist for å utføre dette.

**Energiforbedringstiltak i borettslag**

Forprosjektering av solceller på taket til HSV3 har vært en sak som styret har vurdert og jobbet med, da Enova støtter inntil 30 prosent av kostnadene til energiforbedringstiltak som bidrar til at borettslaget bruker mindre strøm fra nettet.

Styret har sett på flere løsninger men siden borettslaget vårt er ganske spredt og variert, krever det ombygning av eksisterende infrastruktur for strømanlegget og fordeling av strøm i fellesarealer. Pdd. viser en nytte- kostnadsanalyse at borettslaget må investere betydelig mer ressurser i et energiforbedringstiltak.

### **IN-ordning**

Det ble vedtatt å inngå avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) under generalforsamlingen i 2020. Dette gjelder låneopptaket på kr. 68 000 000.

Hva går ordningen ut på? IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden, vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Ordningen er ikke trådt i kraft i skrivende stund da det fortsatt er papirer som må signeres av styret. Vi venter på henvendelse fra Handelsbanken.

### **Øvrig arbeid**

- Ordningen med å ha komprimatorbil på våren og høsten ble videreført i 2023. Det settes opp skriv i våre oppganger og på VIBBO når komprimatorbilen kommer.
- Velferdsrommet i Henrik Sørensens vei 41 er åpen for utleie og reserveres enten via Vibbo eller på epost.
- Styret har fortsatt arbeidet med å bli mer digitale og mer tilgjengelige, ved å bygge ut og forbedre tilgjengeligheten til VIBBO som har både uformelle og formelle informasjonskanaler for andelseiere, beboere, medboere og leietakere. Vi opplever at stadig flere engasjerer seg. Dette arbeidet vil fortsette med i 2024.
- Gjennom 2023 har styret mottatt mange telefoner, eposter og meldinger på VIBBO. Bare VIBBO-meldinger utgjorde mer enn 500 meldinger, vi har i tillegg fått flere hundre e-poster i tillegg til telefoner, oppmøte på beboertimer mm. Styret jobber med å være tilgjengelig i flere kommunikasjonskanaler, og håper det gjør at antall henvendelser øker og kontakten mellom beboere og styret styrkes.
- Generell daglig drift av borettslaget, som oppfølging beboerhenvendelser, dyrehold, fakturering, inn og utflyttinger, p- tillatelser, kontakt med naboborettslag og sameier for å nevne noe.
- Utleie av parkeringsplasser  
Hyre/ bildelingstjeneste var tilgjengelig for våre beboere i noen måneder i 2023. Pga. lite forespørsel fra beboere, måttet Hyre avslutte sin tjeneste.
- Tilfluktsrom  
Vi er pålagt å ha tilfluktsrom som er etter dagens forskrifter. Dette prosjektet ble ikke planlagt i budsjettet for 2023 og kostnaden utgjorde 2,5 mill. kroner. Firma Norfo AS ble hyret for å vedlikeholde tilfluktsrommene/ bomberommene våre HSV3 og HSV13. Det er mye som har blitt installert til nå, bl.a. ventilasjonssystem og sanitæranlegg. Det er utskifting av dieselmotorer som er i igjen for å ferdigstille prosjektet. Styret søker om tilskudd til dette hos Oslo Kommune.
- Rens av ventilasjonskanalene  
Det ble i 2023 foretatt rens av ventilasjonskanalene. Vi fikk dessverre ikke tilgang til alle i den første runden, så det måtte organiseres en runde nr. 2. Dette ble da en ekstra kostnad for borettslaget.

- Elbillading bestilles via Elaway  
Ladeanlegg ble ferdigmontert i september 2022 og det er nå ca. 100 andelseiere som benytter seg av elbillading per dags dato.  
Ellingsrudåsen Borettslag eier infrastrukturen for ladeanlegget men det er Elaway som er ansvarlig for drift og vedlikehold av ladeanlegg:  
<https://elaway.io/no/drivers/onboarding/c8ba21aa-c6ca-52e3-8be6-c05ec781c086/>
- Brannrundekontroll  
Denne ble utført i uke 45-46 i 2023 av to vaktmestere.  
Etter flere påminnelserunder, ble endelig resultat på 99%- nemlig 4 leiligheter som det ikke var mulig å utføre kontroll i (mot 67 leiligheter i 2023 og 77 leiligheter i 2022). Samtlige kontaktes i etterkant og det avtales nye tidspunkter for besøk.  
Grunnet HMS må brannrunde utføres i ALLE leiligheter og det at noen av beboere unnlater kontrollen pådrar felleskapet ekstra kostnader.  
Ekstra kostnader vedr. overtidsbetaling/ ekstraarbeid for vaktmester og OBOS sin bistand vil belastes direkte til andelseier i form av en faktura.  
Videre viser rapporten at det ble skiftet i alt 3 stoppekraner, og 2 leiligheter hadde ulovlig tilkobling mellom kjøkkenvifte til avtrekksvifte.
- Dyrkekasser/ parsellhage  
Dyrkekasser er et sosialt miljøprosjekt som ble satt i gang i 2020 og ble godt tatt imot av beboere. Siden har det vært mindre og mindre interesse for dyrking. Denne sesongen kommer vi til å tilby faste kvantumspris, og lik som i fjor, vil en av oss i styret fungere som kontaktperson og administrator for en VIBBO-gruppe for dyrkeentusiaster.  
  
Vi satser på at det vil bli flere som ønsker å benytte seg av våre 24 dyrkekasser. Ikke bare for dyrking, men for integrering med naboer med samme interesse.
- Sykkelboder/ fellesområder  
Planlagt opprydding av fellesområder og bortkjøring av sykler som savner sin eier planlegges til sommer/ høst 2024. De fleste brukte sykler tas imot av en attføringsbedrift, som trener og hjelper mennesker slik at de kan komme tilbake til arbeidslivet, og som reparerer og pusser opp gamle sykler. Alle beboere oppfordres til å markere sine sykler med leilighetsnummer og de som flytter ut, er ansvarlige for å sørge at sykler tas med. Ødelagte sykler må hives.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Protector med polisenummer 1465950. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikrings saker meldes forsikrings selskapet via styret eller vaktmestersentralen.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier bli belastet hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier plikter selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn, samt kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til vaktmester.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. I samarbeid med Vaktmestersentralen gjennomføres det årlig sjekk av borettslagets anlegg, i tillegg til en årlig runde innom alle leilighetene. På befaring i leilighetene sjekkes vifter, avtrekksanlegget, brannslukkingsapparat, batteriskifte i røykvarsler og stoppekranen.

Styret oppfordrer beboere til å sjekke varighet/ utløpsdato på varmtvannsberedere for å forebygge lekkasje, vedlikeholde/ rense sluk og avløpsrør, samt gjøre seg kjent med stoppekranen i egen leilighet, og eventuelt lukke denne hvis man skal være lenge borte fra leiligheten. Stoppekranen skal alltid være lett tilgjengelig for bruk.

I tillegg oppfordres det alle til å være forsiktede med bruk av levende lys, samt ikke lage mat uten tilsyn.

**Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

**Vaktmestersentralen**

Sameiet Ellingsrudåsen Vaktmestersentral ivaretar den daglige drift, vanlig vedlikehold og enkelte reparasjoner i borettslaget.

Kontaktinfo til vaktmesterne ligger som eget tema i VIBBO.

Vaktmestersentralen utfører arbeid i våre fellesområder og ikke inne hos den enkelte beboer av privat karakter. Våre vaktmestere har ikke vaktordning på annet enn ved snømåking. Trenger beboere vaktmester, utover ordinær arbeidstid til saker som kan vente til neste arbeidsdag, må beboere bekoste dette selv.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS eller via den digitale løsningen i VIBBO.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boligen skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig

### **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS-annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

Borettslaget har avtale med Norges Energi om levering av strøm til våre fellesanlegg. Styret oppdaterer den mest gunstige strømvartalen for borettslaget.

### **Styret**

Styret er til stede i styrerommet, Henrik Sørensens vei 32, den første mandagen i hver måned fra kl.18:00 (med unntak til ferieavvikling i august og januar). Beboere er velkomne fra kl. 18:00-19:00, hvis de har spørsmål til styret. En god del beboere har benyttet seg av dette tilbudet i 2023.

Styret er tilgjengelig på:

epost [ellingsrudasen@styrerommet.no](mailto:ellingsrudasen@styrerommet.no).

VIBBOs meldingsfunksjon

Styretelefon: [412 81 531](tel:41281531) besvares onsdager fra kl. 18:00 til kl. 19:00.

All kontaktinformasjon til styret er tilgjengelig på VIBBO og på oppslag i oppgangene.

### **VIBBO**

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

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Renovasjonsløsning**

Det er meldt at sjaktene bil bli stengt, men det vil ikke skje enda. Styret har hatt løpende kontakt med renovasjonsetaten, og så snart det foreligger nærmere informasjon kan en sak forberedes.

### **Utskifting av alle hovedtavler i borettslaget.**

Det er fortsatt de samme hovedtavlene i blokkene, dvs ca. 50 år. De er ikke lenger trygge og det er kun et spørsmål om tid, før de blir ulovlige.

#### *Styrets vurdering:*

Dette er en sak med høy alvorlighetsgrad. I dag er det slik at fagpersonell mener det er uforsvarlig å utføre arbeidet i borettslaget.

- Planlegging og innhenting av priser og prosjektering har startet i 2023.

Det vises for øvrig til avsnitt om vedlikeholdsplanen

**Oversikt tidligere vedlikehold og rehabilitering**

2023	Ventilasjonsrens	I alle ventilasjonskanaler og ventilasjonssjakter.
2021 - 2023	Rehabilitering høyblokker	Utskiftning av tegl, isolasjon, vinduer og balkongdør.
2020 - 2021	Infrastruktur for lading av elbil	Installering av infrastruktur for lading av elbil.
2017 - 2018	Rehabilitering av 7 punkthus	Skiftet vinduer, etterisolert fasader, ny teglstein, etterisolert tak. Nye takluker for brannsikring i hele borettslaget, med unntak av høyblokkene.
2009 - 2010	Rehabilitering av Garasjeanlegg	
2006 - 2006	Elektrisk kontroll	Gjennomført elektrisk kontroll i alle leiligheter. Foretatt el- kontroll av fellesanlegg, samt foretatt termografering av alle hovedtavler.
2005 - 2005	Avløpsledninger	-Avsluttet rør rehabiliteringen. -Gjennomført maling av oppgangene i HSV 2-26,15-35, 36-42, 28-32 og 37-43.
2001 - 2002	Optima - Rehabilia	-Optima -Rehabilitering av avløpsledninger - Rehabilia. -Utskiftning av utelys. -Vedlikehold og etterisolering gulv i 1. etg. punkthusene
2000 - 2000	Utskiftning av heiser	-Avsluttet arbeidet med videoovervåking av garasjeplan -Utskiftning av alle heiser utført



### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1465950. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

## Salg av leiligheter i Ellingsrud borettslag i 2023

Prom	Etasje	Sist solgt	Pris	Fellesgjeld	Soverom	Omsetningshastighet
73	4	21.04.2023	3 700 000	287 708	2	6
72	3	24.10.2023	3 350 000	284 843	2	8
72	4	17.10.2023	3 350 000	285 605	2	46
72	1	15.12.2023	3 635 000	284 510	2	9
72	1	11.05.2023	3 160 000	287 313	2	10
72	2	10.01.2023	3 600 000	290 000	2	11
72	4	09.05.2023	3 770 000	287 259	2	9
72	1	01.02.2023	3 600 000	289 000	2	19
70	3	28.08.2023	3 400 000	264 717	2	15
70	2	25.04.2023	3 670 000	266 297	2	18
70	2	19.03.2024	1 802 310	262 270	2	
70	2	18.08.2023	3 350 000	265 119	2	9
70	2	07.09.2023	3 400 000	264 762	2	18
69	3	11.09.2023	3 670 000	264 735	2	15
46	1	12.01.2023	3 100 000	205 000	1	7
46	6	03.05.2023	3 230 000	222 830	1	9
46	7	01.08.2023	3 170 000	223 779	1	8
44	7	29.03.2023	3 240 000	220 015	1	12
44	9	27.02.2023	2 900 000	222 000	1	82
44	8	25.05.2023	3 350 000	219 338	1	13
44	2	19.09.2023	3 000 000	213 052	1	7
44	1	19.09.2023	2 950 000	213 340	1	43
44	8	15.06.2023	3 100 000	202 988	1	8
43	8	20.06.2023	3 080 000	224 765	1	8
43	8	18.07.2023	3 300 000	200 258	1	28
43	1	17.03.2023	3 225 000	196 574	1	14
43	9	12.07.2023	3 050 000	224 100	1	12
42	4	12.04.2023	3 260 000	217 384	1	10
41	4	30.03.2023	3 040 000	198 647	1	8
41	7	30.01.2024	3 200 000	215 000	1	17
41	2	29.09.2023	2 850 000	196 992	1	4
41	8	28.08.2023	3 100 000	218 700	1	32
41	4	17.08.2023	2 850 000	213 283	1	9
41	5	17.02.2023	3 070 000	202 000	1	7
41	3	17.01.2023	2 950 000	200 000	1	18
41	9	14.04.2023	3 200 000	200 849	1	9
41	3	10.07.2023	2 850 000	212 213	1	21
41	3	09.08.2023	3 170 000	197 236	1	7
41	2	07.12.2023	2 900 000	212 761	1	61

**0396 Ellingsrudåsen Borettslag  
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

Navn: Astrid S. Torgersen

Adresse: Ferhovegen 25A  
E-postadresse: bodri.st@online.no

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn: Karolina Rokke

Adresse: Henrik Sørensens v. 28  
E-postadresse:

Navn: Alia Hassan

Adresse: Henrik Sørensens v 28  
E-postadresse: .....

**Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: Espen J. Fjeld

Adresse: Kongsvingvegen 1807  
E-postadresse: espen\_j\_fjeld\_90@hotmail.ca

Navn: William Magnor

Adresse: Sinsenavn 5a  
E-postadresse: william.magnor@gmail.com

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: Odd N. Halvorsen

Adresse: Henrik Sørensens v. 38  
E-postadresse: odd.halon@gmail.com

2. Navn: Anita Kløv

Adresse: Henrik Sørensens v 7  
E-postadresse: anita.klov@gmail.com

3. Navn: Christina Bording

Adresse: Henrik Sørensens v. 37  
E-postadresse: clix78@gmail.com

4. Navn: Mette Kragh

Adresse: Henrik Sørensens v. 30  
E-postadresse:

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Karolina Rokke

Adresse: Henrik Sørensens v. 28

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Oyvind Holter-Nilsen

Adresse: Henrik Sørensens v. 26

**E. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Hilde Irene Skensrud

Adresse: Henrik Sørensens v. 16  
E-postadresse: hilde.irene.skensrud@gmail.com

Navn: .....

Adresse: .....

Navn: .....

E-postadresse: .....

Adresse: .....

E-postadresse: .....

**F. Andre utvalg**

Navn: .....

Adresse: .....

Navn: .....

Adresse: .....

Navn: .....

Adresse: .....

Dato..... I valgkomiteen for Ellingsrudåsen Borettslag

Opplyst - Nilsen  
Hilde Irene Stensrud

Terine Ryberg

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 29.05.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 3.06.24

Selskapsnummer: 396 Selskapsnavn: Ellingsrudåsen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

## Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Håkon Fiskeseth foreslås som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</b></p> <p>Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne</b></p> <p>Som fører av protokollen ble Håkon Fiskeseth foreslått. Øyvind Holter-Nilsen og Marwa El Haj Hassan foreslås som protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 6 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 210 000.

For

Mot

**Sak 7 Forslag om økning av styrehonorar.**

Det foreslås å øke styrets honorar med 60.000,- kr

For

Mot

**Sak 8 EKN – lineær TV leverandør**

Andelseiere som ikke ønsker TV leveranse gjennom EKN gir beskjed til styret om dette. Styret vil så sørge for at denne leveransen blir fjernet fra abonnementet. Internett fra OpenNett vil man fortsatt ha gjennom sitt abonnement.

For

Mot

**Sak 9 Forslag om endring av husordensregler gjeldende for økning av hovedsikringen til maksimalt 42A i beboernes sikringsskap**

At borettslaget initierer en prosess som tilfredsstillter dagens krav for gjennomføring av økning av hovedsikringen til maksimalt 42A i beboernes sikringsskap ihht. gjeldende for utførelsesdato HMS- og TEK/ NEK- forskrifter.

For

Mot

**Sak 10 Innhente tilbud på ny forretningsfører**

Forslaget godkjennes.

For

Mot

**Sak 11 Honorar til valgkomiteen**

Forslaget godkjennes.

For

Mot

**Sak 12 Kantstein, veier, asfaltering.**

Forslaget godkjennes.

For

Mot

**Sak 13 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Astrid Slåttland Torgersen

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Espen Johnsen Fjeld

William Magnor

**Varamedlem** (kun 4 skal velges)

Anita Kløv

Christina Ørskov Børding

Mette Kragh

Odd Norman Halvorsen

**Valgkomité** (kun 1 skal velges)

Hilde Irene Stensrud

**Sak 14 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

Karolina Anne Marie Røkke

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

Øyvind Holter-Nilsen



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

# Vedtekter

for Ellingsrudåsen Borettslag  
org. nr. 848616672.

sist endret:  
generalforsamling  
20.april - 25. april 2022

## **1. Innledende bestemmelser**

### **1-1 Formål**

Ellingsrudåsen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret), samt drive virksomhet som står i sammenheng med dette herunder også garasjeanlegg.

### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

Borettslagets har forretningskontor i Oslo og er tilknyttet OBOS som er forretningsfører med selskap nr. S-396.

### **1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseiere**

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til borettslaget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten borettslaget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

## **2. Andeler og andelseiere**

### **2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner 100,00

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

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

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir 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) Juridiske personer kan ikke eie andeler i borettslaget utover det som følger av bestemmelsen i tredje ledd.

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

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

(7) En andelseier skal ved innflytting i borettslaget 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) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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



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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Forkjøpsberettigede**

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

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

#### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

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

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

Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

#### **3-3 Behandlingsregler og frister**

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

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets (Obos´) nettsider, eller på annen lignende måte.

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

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

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

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

## **4. Borett og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

(4) Generalforsamlingen fastsetter 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 opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av utvendige persienner og private radio- og TV-antenner er ikke tillatt. Det er totalforbud mot parabolantenner.

Markiser og innglassing av verandaer kan kun monteres etter skriftlig godkjennelse fra styret.

Delinnglassing av verandaen er ikke tillatt.

Farger på fasader og balkonger kan ikke endres uten generalforsamlingens godkjennelse.

#### **4-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider:**

En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det. Styrets valg av ladeselskap skal benyttes.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

## 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 ytterdør til boligen, 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.

Ved modernisering av bad/wc skal ikke sluket på badet røres. Dette er borettslagets eiendom. Skader på sluk eller avløpsrør blir belastet beboer. For øvrig skal forskriftene for våtrom følges. Dokumentasjonen skal oppbevares av andelseier.

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

Hvis det blir påvist jordfeil hos en andelseier, skal denne feilen utbedres omgående av autorisert installatør og tilbakemeldes styret.

Ved opprettelse av nye kurser i sikringsskapet, skal kun eksisterende rør benyttes. Det er ikke lov til å trekke nye kurser i plastrør, da det er i strid med brannforskrifter.

Ved unnlattelse av feilretting, har borettslaget rett til å koble ut strømmen til denne leiligheten inntil feilen er utbedret.

Ved arbeider på det elektriske anlegg, skal autorisert installatør benyttes og det skal utarbeides en samsvarserklæring for arbeidet.

Kontrollskjema av det elektriske i boenhetene skal fremvises ved salg. Om så ikke foreligger, må andelseier bekoste en slik sjekk for egen regning.

(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. Gjelder også propan som benyttes til kjøkken eller oppvarming. Alle propaninstallasjoner skal være utført av autorisert installatør og serves av slike.

(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, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, 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 for andelseiers regning.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre. Andelseiere som innglasserer sin veranda, er selv ansvarlig for vedlikehold, samt eventuelle skader som glass og lignende fra installasjonen kan påføre bygning eller annet.

(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.

(5) Andelseier må betale den egenandelen som forsikringssselskapet til borettslaget fastsetter ved skade i egen leilighet.

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver 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 av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange 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
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.

### **9-5 Møterett**

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

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

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

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Husordensregler Ellingsrudåsen borettslag

Revidert og vedtatt på generalforsamlingen  
3. juni 2024.

## **Formålet med husordensreglene**

Husordensreglene er en del av leiekontrakten alle eiere undertegner. Bruk boligen slik at ikke andre sjeneres. Det er viktig at du som beboer gjør deg kjent med borettslagets vedtekter og ordensregler.

For å beholde og videreutvikle et godt bomiljø i Ellingsrudåsen borettslag, skal vedtatte husordensregler følges. Husordensreglene gjelder for alle som eier eller leier i borettslaget.

Husordensreglene gjelder for bruk av leilighetene, fellesareal, boder, garasjeanlegg og uteområder. Alle beboere er forpliktet til å følge vedtatte husordensregler.

Du som eier er ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmene eller andre du har gitt adgang til. Hvis et medlem av husstanden gjør skade på borettslagets eiendom, kan andelseier gjøres økonomisk ansvarlig.

## Ved innflytting

- Når du flytter inn, får vaktmestersentralen automatisk en eierskiftemelding fra Obos. Dersom du selv ikke melder fra om noe annet, bestiller vaktmestersentralen navneskilt til dørtelefon og postkasse. Det er ikke tillatt å sette opp egne lapper.

## Alminnelige ordensregler

- Alle beboere skal sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet.
- Det skal være ro og orden i og utenfor egen leilighet i tidsrommene:  
Hverdager (mandag- fredag) mellom kl. 23.00 og kl. 06.00  
Natt til lørdag og søndag mellom kl. 00.00 til kl. 08.00  
**Søndager og helligdager skal du vise særlig hensyn.**

Ved spesielle begivenheter er det viktig at du varsler naboer på forhånd, da kan fristen for ro i leiligheten utsettes til kl. 02.00.

- Vær spesielt oppmerksom på støy fra musikk, høylytt tale, vaskemaskiner, oppussingsarbeid o.l. Det er lytt, og i betongen forplanter lyden seg til mange naboer.
- Snekring og bruk av verktøy kan bare skje på hverdager mellom kl. 08.00 og kl. 20.00 og lørdager mellom kl. 09.00 og kl. 16.00.  
**Søndager- og helligdager er dette ikke tillatt.**

Husk at du må varsle naboer ved oppussing eller aktiviteter som medfører støy, og som er til sjenanse for naboer.

- Teppebanking og lufting av tepper på terrasser og balkonger bør unngås. Vanning, feiing etc. på balkonger må ikke gjøres slik at naboer påføres ulempe.
- Bruk av kullgrill og engangsgrill på balkong er forbudt. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt, men vis hensyn.
- Ski, akebrett, barnevogner, sykler og annet utstyr skal ikke settes i trapperom, trapper eller i gangen. Bruk boden din eller fellesrom som er beregnet for dette.

Lek og unødig opphold i trappeoppganger og kjellere er ikke tillatt.

- Fotballsparking mot husvegg er ikke tillatt. Spill og lek på borettslagets plener er tillatt, men vis hensyn slik at plen, busker, trær og bed ikke skades.



- Inngangsdører til oppganger skal være låst hele døgnet. Det samme gjelder bakdører til vaskerier, kjellere, boder og sportsrom.
- Takluker i trappelhus skal være lukket.
- Borettslaget aksepterer ikke vold, trusler, rasistiske utsagn, krenkelser, sjikane eller hærværk. Verken mot borettslagets eiendom, mot beboere, gjester, andre som engasjeres av borettslaget, eller andre som ferdes på borettslagets område.

Dette er å anse som uakseptabel oppførsel og som alvorlig brudd på borettslagets ordensregler, samt norsk lov, og bør meldes til styret.

Styret vil vurdere alvorligheten, og dersom nødvendig, påbegynne prosess som kan føre til utkastelse.

- Fremleie av leiligheten kan innvilges for et år av gangen og maks for tre år sammenhengende. For mer informasjon og regler, se vedtektene.

Fremleie skal søkes om og godkjennes av styret, før fremleie kan skje.

- Det er ikke tillatt å mate fugler hverken på bakken, sette opp fuglebrett eller mating på verandaer da dette tiltrekker rotter og andre skadedyr og er til sjenanse for naboer.

### **Brudd på husordensreglene**

- Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder.

Dersom dette ikke fører fram, kan beboer sende skriftlig klage til styret. Styret vil da gi muntlig eller skriftlig varsel/orientering om klage til andelseier.

- Ved gjentatte brudd på husordensreglene er det å regne som mislighold av leiekontrakten, og kan i alvorlige tilfeller kan føre til tvangssalg eller tvangsflytting.

### **Oppbevaring i leiligheter og kjellere.**

- Det er ikke lov å lagre varer eller ting som gir fra seg sjenerende lukt.
- Det er ikke tillatt å ha kjøleskap/fryseboks eller lignende i drift i kjellerboden eller kjellerrom.
- Brannforskriftene er strenge og til for vår sikkerhet. Det er ikke lov å lagre mer enn 5 liter brannfarlig væske, klasse A, f.eks. bensin og tynner i kjelleren.

- Det er ikke anledning til å oppbevare utstyr med bensinmotor i kjellere, f.eks. mopeder, motorsykler, scootere eller motorsager.
- I kjellerrom/fellesrom skal det ikke oppbevares private ting, inventar, rivningsmaterialer, søppel ol. Dette i henhold til krav fra brannvesenet.
- Det er forbudt å foreta reparasjoner av alle typer motorer og maskiner i fellesrom.

## Ventilasjon

I hver boligblokk er det et mekanisk ventilasjonsanlegg som trekker luft ut av leilighetene. Det er 3 stk. regulerbare avtrekksventiler i hver leilighet, på kjøkken, bad og wc (felles avtrekk dersom det er åpnet mellom bad og WC).

Leilighetene er utstyrt med spalter over vinduene og/eller ventiler i yttervegger som gir inntak av frisk luft.

- Det er viktig at du passer på at spalteventilene/lukene alltid er litt åpne. Dette må vi gjøre for å unngå undertrykk og kondens i leiligheten. Det samme gjelder for dørene til bad og wc, pass på at de er åpne en del av døgnet timer.

I tillegg anbefales det en rask gjennomlufting av leiligheten daglig.

- Uriktig bruk av tilførselsluft og avtrekk vil føre til økt luftfuktighet, og den kan kunne overstige de anbefalte normer, dvs. at luftfuktigheten ikke må overstige 50 %. Dersom det skjer over tid er det fare for fuktskader på vegger, og det kan oppstå muggproblemer.

Fukt i vegger og muggproblemer som er et resultat av for høy luftfuktighet er den enkelte andelseiers ansvar, og må fikses snarest før det utvikler seg til det verre.

- Pass på at du aldri blokkerer utsugningsventiler eller monterer avtrekksvifte i forbindelse med ventilasjonssystemet. Det er heller ikke tillatt å montere vifter til ventiler/luker i yttervegg.

Dersom ny kjøkkeninnredning legges opp mot tak slik at utsugningsventil blir tildekket av denne, må utsugningsventil legges ut, og være synlig, med egen ventil i den nye kjøkkeninnredningen.

- Passiv dampflette kan monteres, likeså vifte uten tilknytning til ventilasjonssystemet (kullfilter).
- Pass på at leiligheten din holdes godt nok oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser.

## Fasade, vedlikehold og oppussing

- Du kan ikke foreta endringer i bærende konstruksjoner i leiligheten.

Styret skal godkjenne alle typer fasadeendringer. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

- Det er ikke nødvendig å innhente styrets godkjenning ved større ominnredninger. Pass på å være spesielt oppmerksom ved rehabilitering av bad. Sluk må ikke røres.
- Baderommets sluk er borettslagets eiendom. Ved legging av gulvfliser skal kun smøremembran benyttes ned i eksisterende sluk. Dersom sluk og rør som er belagt med DAKKI-metoden skades, må andelseier selv stå for kostnadene for istandsetting.

Dersom du fjerner badekaret, så må du forbedre veggen med membran eller sette inn dusjkabinett. Det er ikke lov med dusj rett på veggen. Skade som forårsakes av uriktig bruk, må dekkes av den enkelte beboer. Det gjelder også skade på andre leiligheter/rom.

- Modernisering og økning av hovedsikringen til maksimalt 42A er tillat og jobbene skal utføres av en godkjent elektroinstallatør med dokumentasjon.

Det er tillat å trekke kabler utenom eksisterende røropplegg ihht. gjeldende per utførelsestidspunkt normer og standarder.

Installasjonen skal oppfylle krav ihht. gjeldende normer (dagens el- normer TEK 400/NEK 400/ IEC 60364-serien/ CENELEC HD 60364-serien om utførelse), dokumentasjon, brannetting av gjennomslag, samt bruk av materialer

- Det er viktig at du vedlikeholder balkongdør og vinduer jevnlig, det vil si minst en gang per år. Se vedlegg 3 for fremgangsmåte.
- Fargen på utvendige vegger og tak bestemmes av generalforsamlingen og må følges av alle. Dersom du er i tvil om hva som er riktig, sjekk med styret.
- Markiser (på verandaer) kan bare monteres hvis fargevalget er avklart med styret, og i tråd med generalforsamlingens bestemmelser. Montering av markiser på annet enn verandaer er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å montere utvendige persienner.
- Dersom du ønsker innglassing av balkong er dette mulig, men det må søkes om til styret.

- Hvis du ønsker solavskjerming har generalforsamlingen vedtatt at det kun skal brukes solavskjerming fra Lumon. Fargen det er bestemt skal brukes er «Transparent Grey 7200». Det er ikke tillatt å montere opp gardiner på innglassingen.
- Alle verandaer har feste for flaggstang. Det er ikke anledning for å sette opp flere fester uten tillatelse fra styret.
- Det er forbudt å montere antenner/parabolantener på tak, fasader og verandaer.
- I alle leiligheter er det installert en styringsboks for fibernett. Denne boksen er tilknyttet et fiberoptisk nett, som styrer TV-signalene, og gir mulighet for bredbånd på fiber.
- Denne styringsboksen må ikke løsnes eller fjernes, eller på annen måte utsettes for ytre påvirkning. Skader på styringsboks eller fiberkabel som er forårsaket av beboer, må dekkes av beboer selv ved istandsettelse av nettet.

### Fellesvaskerier

- Beboerne deler på vaskeriene, og vasketid må reserveres. I hvert vaskeri er det tavle med vasketider, du kan henge en nøkkellås med ditt leilighetsnummer på den ledige tiden du ønsker. Du får godkjent lås ved å henvende deg til vaktmestersentralen. *Bare godkjent lås kan brukes.*
- Det er ikke tillatt med dyr i vaskeriene. Barn i vaskeriet er foreldrenes ansvar, og borettslaget kan ikke stilles til ansvar ved skader.
- Bare den som har reservert vasketid kan bruke vaskeriet og tørkeplassen i det aktuelle tidsrommet. Du kan bare bruke vaskeriet i det tidsrommet du har reservert. Fjern låsen når vasketiden din er utløpt.
- Du kan ikke låne ut vaskeriet til noen som ikke bor i leiligheten. Du kan ikke bruke vaskeriet til ting du får betalt for å vaske.
- Ta med deg søppel etter bruk, og tørk over maskiner og gulv.

Vasketider for HSV 5-7-9-11, HSV 2-26, HSV 36-42, HSV 37-43, HSV 28-32

Hverdager:	Lørdager:
08:00 – 11:00 + 1 time tørk	08:00 – 11:00 + 1 time tørk
11:00 – 14:00 + 1 time tørk	11:00 – 14:00 + 1 time tørk
14:00 – 17:00 + 1 time tørk	14:00 – 17:00 + 1 time tørk
17:00 – 20:00 + 1 time tørk	17:00 – 20:00 + 1 time tørk

Vasketider for HSV 15-35

Hverdager:	Lørdager:
08:00 – 12:00 tørketid inkludert	08:00 – 12:00 tørketid inkludert

12:00 – 16:00 tørketid inkludert	12:00 – 16:00 tørketid inkludert
16.00 – 20:00 tørketid inkludert	16:00 – 20:00 tørketid inkludert

### Søppelhåndtering

- All søppel som kastes i sjakta må være tørr og pakket inn i en pose som ikke går i stykker. I høyblokkene er sjaktene stengt og all søppel kastet i utvendige containere.
- Brennbart materiale, oljeavfall og sterke kjemikalier er strengt forbudt å kaste i sjakten. Dette må leveres til gjenvinning.
- Glass, metall og papp skal kastes i egne, utvendige containere.
- Det må ikke kastes miljøfarlig avfall som f.eks. elektriske apparater, lyspærer, batterier, malingsspann o.l. i vanlig søppel. Alt husholdningsavfall skal sorteres jf. Oslo kommunes avfallssystem, og leveres til gjenvinning.

### Dyrehold

- Dyrehold er tillatt, men må ikke være til sjenanse for naboer eller andre som ferdes i borettslaget. Hunder skal luftes i bånd og ekskrementer skal fjernes.
- Du må melde fra til styret før anskaffelse av hund eller katt, og undertegne en dyreholdserklæring om at man er kjent med, og forplikter seg til å følge gjeldende regler for dyrehold.

For mer informasjon om dyrehold og erklæringen, se vedlegg 1.

### Blokktiltitsvalgt

- Blokktiltitsvalgte utfører viktige oppgaver i vårt borettslag, og de er bindeleddet mellom beboerne i en blokk og styret.
- Blokktiltitsvalgt vil blant annet organisere dugnad på våren, for å holde grøntområdene rundt blokka i stand. I tillegg vil de oppsøke nyinnflyttede andelseiere, presentere seg og spørre om det er noe den nye andelseieren lurer på. Samtidig kan blokktiltitsvalgt gi generelle opplysninger om regler, bruk av vaskeri, garasjehus, og om ordningen med blokktiltitsvalg.
- Det bør holdes årlige valg av blokktiltitsvalgt blant voksne beboere i en blokk eller et antall oppganger/etasjer i en blokk.
- Beboerne kan henvende seg til styret via blokktiltitsvalgt, skriftlig til styret eller personlig til et styremedlem. Tekniske spørsmål og henvendelser kan gjøres til vaktmesterne.

Førstegang vedtatt 28.11.1978

- For mer informasjon om blokktilitsvalgtes oppgaver, se vedlegg 2.

## **Parkering**

- Parkeringsreglene har som mål å bidra til å holde orden på parkering, samt sikre trygg ferdsel i Ellingsrudåsen borettslag.
  - Alle andeler har tilgang til én parkeringsplass i enten garasjehus eller fast plass utendørs.
  - Alle gangveier foran og mellom blokkene er kun beregnet for av- og pålessing. All annen stans eller parkering er forbudt og kan føre til parkeringsbot jf. gjeldende skilter. Parkeringsluker skal benyttes.
  - For stans ved av- og pålessing i mer enn 20 minutter, f.eks. v/flytting, skal tillatelse innhentes fra styret. Ta kontakt i god tid.
  - Hensetning av uregistrerte motorkjøretøyer på P-plass, i P-hus eller på fast plass ute, skal merkes tydelig med nummer. Tillatelse må søkes til styret. Tillatelsen skal ligge synlig i frontruten.
  - Eier står fullt ansvarlig for lekkasje fra bil, eller skade som måtte oppstå på borettslagets eiendom eller på naboens parkerte bil.
  - Beboere må parkerer sitt motorkjøretøy på egen merket plass i P-hus, eller på fast plass ute, eller plasser som krever parkeringskort som ligger synlig i frontruten.
  - I P-hus er det tillatt å ta ut strøm (inntil 500 watt) til godkjent motorvarmer i vinterhalvåret.
  - Det er ikke tillatt å lade el-biler eller hybridbiler gjennom eksisterende strømuttak i P-hus. Beboere som ønsker å lade elbil må inngå avtale med det ladeselskapet borettslaget har avtale med.
  - Utleie av P-plass i P-hus er tillatt.
  - P-husene feies 1 - én - gang pr. år, oftest på våren. Dette varsles med oppslag og på Vibbo.
- Alle biler og annet utstyr som er i garasjen på den enkelte p-plass, må da fjernes av eieren.
- Enhver må selv sørge for at plassen man disponerer er fri for all lagring av gjenstander, søppel og avfall, dette gjelder hele året.



Sist revidert: 3. juni 2024

- Beboere som har firmabil eller låner andres motorkjøretøy, er å beregne som beboer og ikke gjest.
- Gjesteparkering er for gjester i borettslaget.

### **Utendørsparkering**

Her må alle følge de til enhver tid oppsatte skilter.

Det er opp til styret å gjøre avtale med firma som skal følge opp og håndheve borettslagets parkeringsbestemmelser.

- Styret håndterer ordningen med parkeringsbevis, registrering og utlevering av disse.
- Hvis en andel har behov for flere parkeringsplasser kan man kjøpe parkeringskort hos styret, for parkering utendørs. Prisen varierer etter hva slags type kjøretøy som skal parkeres.

Styret kan endre parkeringsreglene ved behov slik at parkeringsarealet i borettslaget til enhver tid kan benyttes på best mulig måte for beboerne.

### **Praktisk informasjon**

#### **Styret i Ellingsrudåsen borettslag.**

##### **E-post.**

For å få svar raskest mulig, anbefaler vi å bruke e-post. Da kan man forvente svar innen tre arbeidsdager, [ellingsrudasen@styrerommet.no](mailto:ellingsrudasen@styrerommet.no)

##### **Vibbo**

Via meldingstjenesten på [vibbo.no](https://vibbo.no)

##### **Telefon**

Styret har telefontid onsdag kl. 18:00-19:00  
Tlf.: 41 28 15 31

##### **Brev**

Brev kan legges i postkassen utenfor styrerommet, ved Henrik Sørensens vei 32. Inngang og postkassen er på utsiden, mot gangstien.

##### **Beboertime**

Første mandag i måneden er det styremøte.  
Fra 18:00-19:00 ønskes beboere velkommen til å stille spørsmål ved behov.  
*Dette gjelder ikke i januar og juli.*

Andre avvik vil bli meldt på VIBBO.

For er informasjon, se oppslag i hver oppgang eller gå inn på <https://vibbo.no/ellingsrudasen>

Førstegang vedtatt 28.11.1978

### **Ellingsrudåsen vaktmestersentral**

Ellingsrudåsen vaktmestersentral er våre vaktmestere, og de er heleide av borettslagene Ellingsrudåsen, Karihaugen og Karilia.

#### Kontaktinfo:

e-post: [vaktmester@ellingsrudaasen.no](mailto:vaktmester@ellingsrudaasen.no)

telefon: 22 32 03 28

Teknisk vakt etter kl. 16, daglig leder: 93 03 61 21

#### **Hva kan de hjelpe med:**

- snømåking
- gressklipping
- bytte av lyspærer i fellesområder
- brannrunde
- sjekk av vaskeriene
- vedlikehold inngangsdører
- ordner nøkler, brikker, skilt

I tillegg hjelper de til med å rykke ut til heiser, bistand ved befaringer på skader etter vannlekkasjer ol.

\_\_\_\_\_ = \_\_\_\_\_

Husordensregler vedtatt på ordinær generalforsamling 3. juni 2024.

Styret har fullmakt til å endre enkeltpunkter for å oppdatere praktisk info og rette skrivefeil.

Oppdaterte husordensregler lagt ut på Vibbo xx.xx.xx  
Oppdaterte husordensregler levert xx xx xx

Førstegang vedtatt 28.11.1978

## Vedlegg 1 - Dyreholdserklæring og meldeskjema

- Hund skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
- Lufting av hund innenfor og utenfor borettslagets område skjer på eget ansvar, og må ikke være til sjenanse for andre.
- Hundeeier plikter å fjerne ekskrementer umiddelbart, og passe på at ingen hunder slippes eller luftes alene i trappegang eller uteområder.
- Generelt innbefatter tillatelse til dyrehold inntil to dyr pr. leilighet, både når det gjelder hund og katt.  
Ved ønske om utvidelse av denne tillatelsen må styret søkes, og det skal foreligge særskilt begrunnelse.
- Det er ikke tillatt med oppdrett av hunder og katter i leiligheten. Brudd på denne bestemmelsen vil resultere i en øyeblikkelig tilbakekalling av tillatelsen til å holde dyr.
- Husordensreglene som gjelder dyrehold, innbefatter alle typer hunder og katter.
- Dyreeier plikter å vaksinere sin hund mot valpesyke og øvrige vaksinasjoner i tråd med nasjonale krav og føringer.
- Eier erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som hans/hennes dyr måtte påføre person eller eiendom i borettslaget.  
I tillegg bekrefter eier å være kjent med gjeldene politivedtekter som gjelder hundehold og allmenne regler for båndtvang.  
Egenerklæring om dyrehold er en del av godkjenningen, og brudd på denne erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av husordensreglene.  
I tillegg erklærer eieren seg ansvarlig for å følge med, og sette seg inn i eventuelle fremtidige endringer som generalforsamlingen foretar.

Jeg bekrefter og har lest, forstått og forplikter meg til å følge husordensreglene og dyreholdserklæring for Ellingsrudåsen borettslag.

### Informasjon til styret om dyrehold

Navn andelseier: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Leilighet nr. \_\_\_\_\_

Telefon nr.: \_\_\_\_\_ E-postadresse: \_\_\_\_\_

Ønsker å melde fra om at vi har skaffet oss hund eller katt.

Type dyr: \_\_\_\_\_ Antall: \_\_\_\_\_

ID.MERKE \_\_\_\_\_

Ellingsrudåsen \_\_\_ / \_\_\_ 20 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Underskrift andelseier underskrift

## **Vedlegg 2 - Instruks for blokktiltitsvalgte, i Ellingsrudåsen Borettslag**

### **Tillitsverv**

- Det er ønskelig med 1 – 2 blokktiltitsvalgt i hver blokk.
- Blokktiltitsvalgte bør oppsøke nyinnflyttede andelseiere, presentere seg og spørre om det er noe den nye andelseieren lurte på. Samtidig kan en gi generelle opplysninger om regler, bruk av vaskeri, garasjehus, ordningen med blokktiltitsvalgt osv.
- Blokktiltitsvalgte skal informere styret om eventuelle endringer i vedtatte regler for blokka. Disse kan ikke iverksettes før styret har godkjent dem.
- Blokktiltitsvalgte plikter å møte på de møter styret innkaller til. Blokktiltitsvalgte har ansvar for å informere alle andelseiere/beboere om saker behandlet på møter med styret
- Om blokktiltitsvalgte flytter bør han/hun sørge for valg av ny tiltitsvalgt, eller foreslå sin etterfølger for styret.

### **Valg**

- Blokktiltitsvalgte velges på et ordinært blokkmøte innen 1.mai hvert år. Funksjonstiden er ett år.
- Det er anledning til gjenvalg.

### **Blokkmøter**

- Tiltitsvalgt har ansvar for å innkalle til minst ett møte i året, eller etter behov.
- Innkallingen til blokkmøte skal kunngjøres senest én uke før møtet.
- Innkallingen skal inneholde sakliste, sted, dato og klokkeslett.
- Om det er ønskelig med en representant fra styret til stede, må styret ha beskjed så tidlig som mulig før møtet.

### **Arbeid**

- Den blokktiltitsvalgte koordinerer både vår- og høstdugnaden i samarbeid med vaktmestersentralen og styret.
- Blokktiltitsvalgt melder om feil og eventuelle mangler til Vaktmestersentralen.

### Vedlegg 3 - Vedlikehold balkongdør og vinduer

**TIL ALLE BEBOERE I HENRIK SØRENSENS VEI**

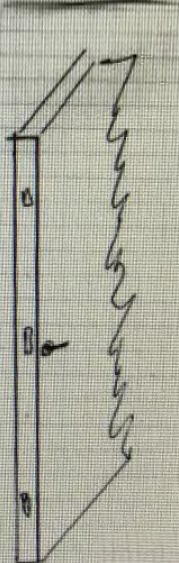
**Smøring av balkongdøra og vinduer.**

Smøring og stell av vinduer og balkongdøra er et beboer ansvar. Vi beskriver her hva som bør gjøres med disse ca 1 gang hvert år. Døra og vindu vil bli påført skade om de ikke smøres og dere vil ikke få lukket disse ordentlig.

**BALKONGDØRA.**

Innvendig opp og ned fra håndtaket går det en stang som flytter ut de låsetappene som gjør at døra lukker seg helt. Når denne stanga med sine deler ikke blir smurt mister hele systemet sitt arbeidsfelt og kan bli så skadet at den må byttes for eier/beboers regning.

Kjøp inn en sprayboks med smøreolje (WR-40)  
Bruk det medfølgende plast røret.  
Spray inn i de hullene hvor låsetappene er.  
Spray både opp og ned. Beveg samtidig håndtaket.  
Ta alle disse hullene og de bevegelige deler du ser (også rundt håndtaket)  
Nå vil du kjenne at håndtaket går lettere.



**VINDUER.**

Samme prosedyre på vinduer.  
Spray inn i alle de huller som du finner.  
Husk at mange av disse hullene er lettere å se når vinduet åpnes en eller annen vei.  
Lykke til. Husk at når dør og vindu lukker seg, vil trekken fra disse reduseres



## Vedlegg 4 – Balkong punkthus

### **HENRIK SØRENSENS VEI 32-30-28-37-39-41-43**

## PLATEVEGG BALKONG

### MONTERING AV EKSTERIØR

Det er montert Cembrit Patina fibersementplater på veggen(e) på din balkong som er ubrennbar og gjennomfarget med tykkelse 8 mm. Platene er sementbasert og har derfor begrenset styrke mot slag.

Ved montering av eksteriør som lamper, oppheng eller lignende kan det **ikke spikres eller skrus direkte i platene.**

### **NB! DET KAN IKKE HENGES OPP HYLLER SKAP ELLER LIGNENDE!**

Montering skal utføres som følger:

Det må bores hull med spesialbor TCT (8) fra Irwin Tools. Bor beregnet brukt til keramiske fliser kan benyttes og diameter på boret må tilpasses plateplugg.

Drillen bør ha 1500 rpm (omdreininger pr. min.) og skal være **uten slagfunksjon.** (Ved bruk av slagdrill kan platene sprekke og det vil slå ut «roser» på baksiden av platene som derved blir ødelagt.)

Plateplugg må ha «vinger» slik at det dannes en krans på baksiden av plata når skruen dras til.

Ytterligere informasjon om platene kan hentes ut på hjemmesiden til CEMBRIT AS, [cembrit.no](http://cembrit.no)

Styret  
v/Byggestyret

**Vedlegg 5 - Fargekart****VEDTATTE FARGER OG MARKISER SOM SKAL BENYTTES I BORETTSLAGET**

ADRESSE	VERANDA TAK	VERANDA GULV	VERANDA VEGGER / TREVERK	VERANDA VEGGER / MUR	MARKISE FARGER
HSV 5	REN BETONG / IKKE MALES	REN BETONG/ IKKE MALES	NCS 1002-B		NR. 320849
HSV 7	REN BETONG / IKKE MALES	REN BETONG/ IKKE MALES	NCS 1002-B		NR. 320428
HSV 9	REN BETONG / IKKE MALES	REN BETONG/ IKKE MALES	NCS 1002-B		NR. 320849
HSV 11	REN BETONG / IKKE MALES	REN BETONG/ IKKE MALES	NCS 1002-B		NR. 320428
HSV 28					NR. 320186
HSV 30					NR. 320186
HSV 32					NR. 320186
HSV 37					NR. 320186
HSV 39					NR. 320186
HSV 41					NR. 320959
HSV 43					NR. 320186
HSV 2/26	BECKERS 1-UTHVIT		S-0505-Y-20R	BECKERS 1-UTHVIT	NR. 320833
HSV 15/35	BECKERS 1-UTEHVIT		S-0505-Y-20R	BECKERS 1-UTEHVIT	NR. 320391
HSV 36/42	BECKERS 1-UTEHVIT		S-0505-Y-20R	BECKERS 1-UTEHVIT	NR. 320833



## Vedlegg 6 - Ventilasjon



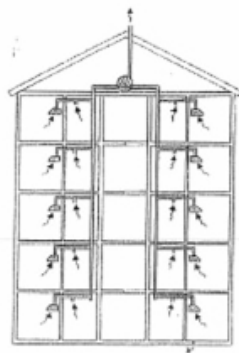
### INNEMILJØ, "BRUKSANVISNING" AV LEILIGHET m/mekanisk avtrekk.



Da det er registrert at det er en del klager på boforholdene vedrørende dårlig luft, mangelfull ventilasjon, høy luftfuktighet, matlukt etc. vil vi nå komme med en "bruksanvisning" for at du selv kan påvirke dette for å skape et bedre innemiljø.

#### VENTILASJON

Bygningene har installert mekanisk avtrekk dvs. at det er en elektrisk drevet vifte som via avtrekkskanaler og et kanalsystem trekker luft ut av leiligheten. Se figuren under.



For at dette skal fungere må det komme frisk luft inn fra tilluftsventilene som er montert i yttervegger, enten som spalteventil over vinduet eller som ventil i vegg.

**Disse må stå oppe for at ventilasjonen hos deg skal virke.**

**Hvis ventilene stenges vil systemet hente luft andre steder. Dette kan oppleves som trekk for eksempel fra ytterdør, eller at denne er vanskelig å lukke/åpne pga at det er undertrykk i leiligheten.**

Med andre ord, man henter frisk luft ute som føres via ventiler til soverom og stue. Den brukte lufta her trekkes inn til kjøkken og bad som har avtrekksventilene. Se fig. neste side.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retts skal være rett. For alle.



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



For eiendommen:

**Adresse:** Henrik Sørensens vei 20  
1065 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Adrian Gjerlaugsen

**Telefon:** 908 44 887  
**E-post:** adrian.gjerlaugsen@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre