PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

VEDLEGG TIL HENRIK SØRENSENS VEI 32

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Kommunale opplysninger

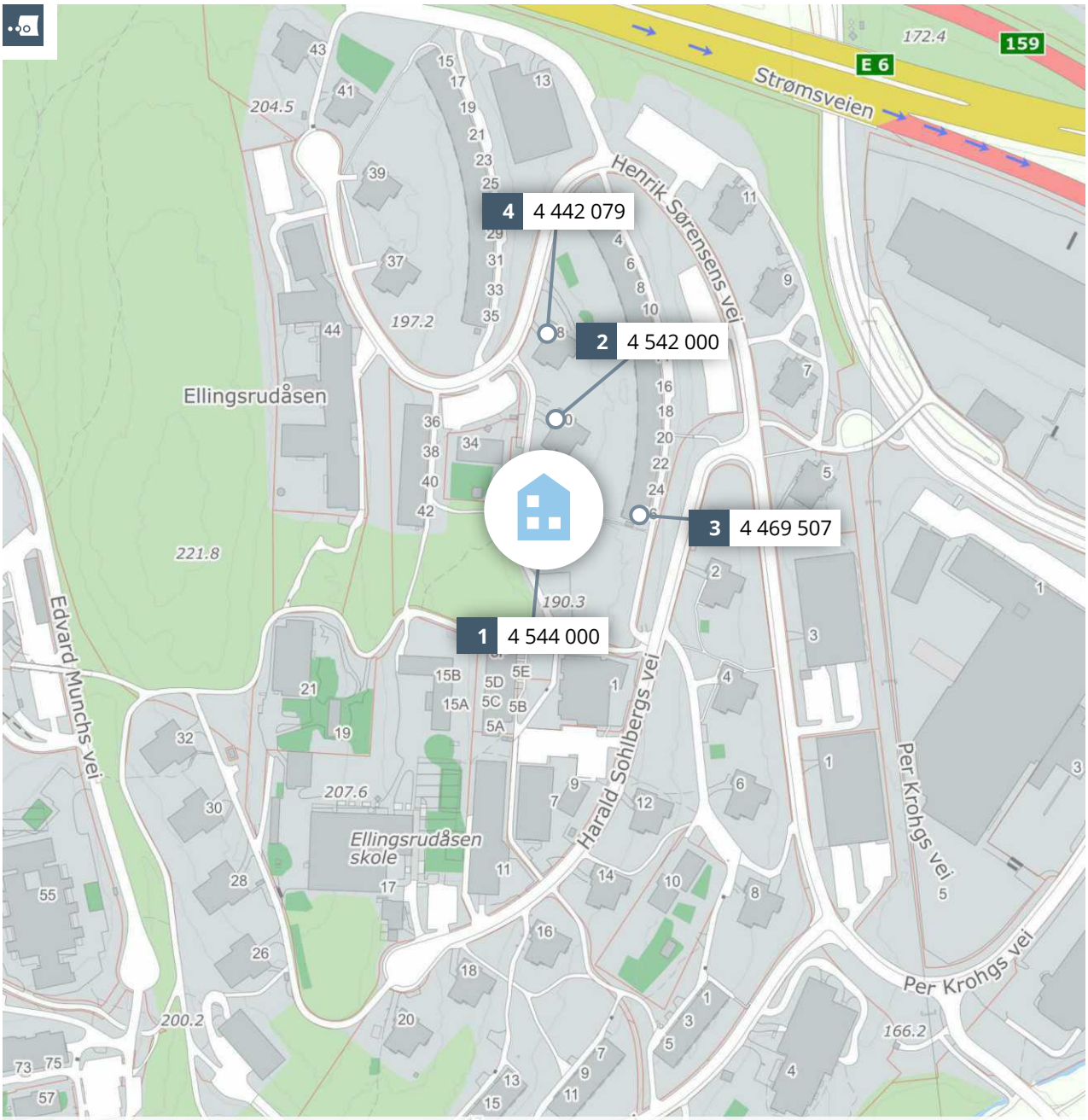
Reguleringskart og bestemmelser

Byggetegninger

Tinglyste erklæringer

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HENRIK SØRENSENS VEI 32

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 20.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Werner Holthe.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Henrik Sørensens vei 32, 1065 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1971

GNR 107 BNR 788 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ELLINGSRUDÅSEN

Verdivurdert til

3 900 000

289 000	4 189 000	58 194
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	72 m²	8 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						1971

Fellesutgifter	4 873
Formue	21 000
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Henrik Sørensens vei 32 72 m²	1972	1. etg	2 sov	11.06.2025	4 100 000	**4 250 000**	294 000	4 544 000	**63 111**
2	Henrik Sørensens vei 30 72 m²	1973	1. etg	2 sov	15.08.2025	3 800 000	**4 250 000**	292 000	4 542 000	**63 083**
3	Henrik Sørensens vei 26 70 m²	1971	2. etg	2 sov	01.12.2025	4 400 000	**4 200 000**	269 507	4 469 507	**63 850**
4	Henrik Sørensens vei 28 72 m²	1972	3. etg	2 sov	08.09.2025	3 990 000	**4 150 000**	292 079	4 442 079	**61 696**

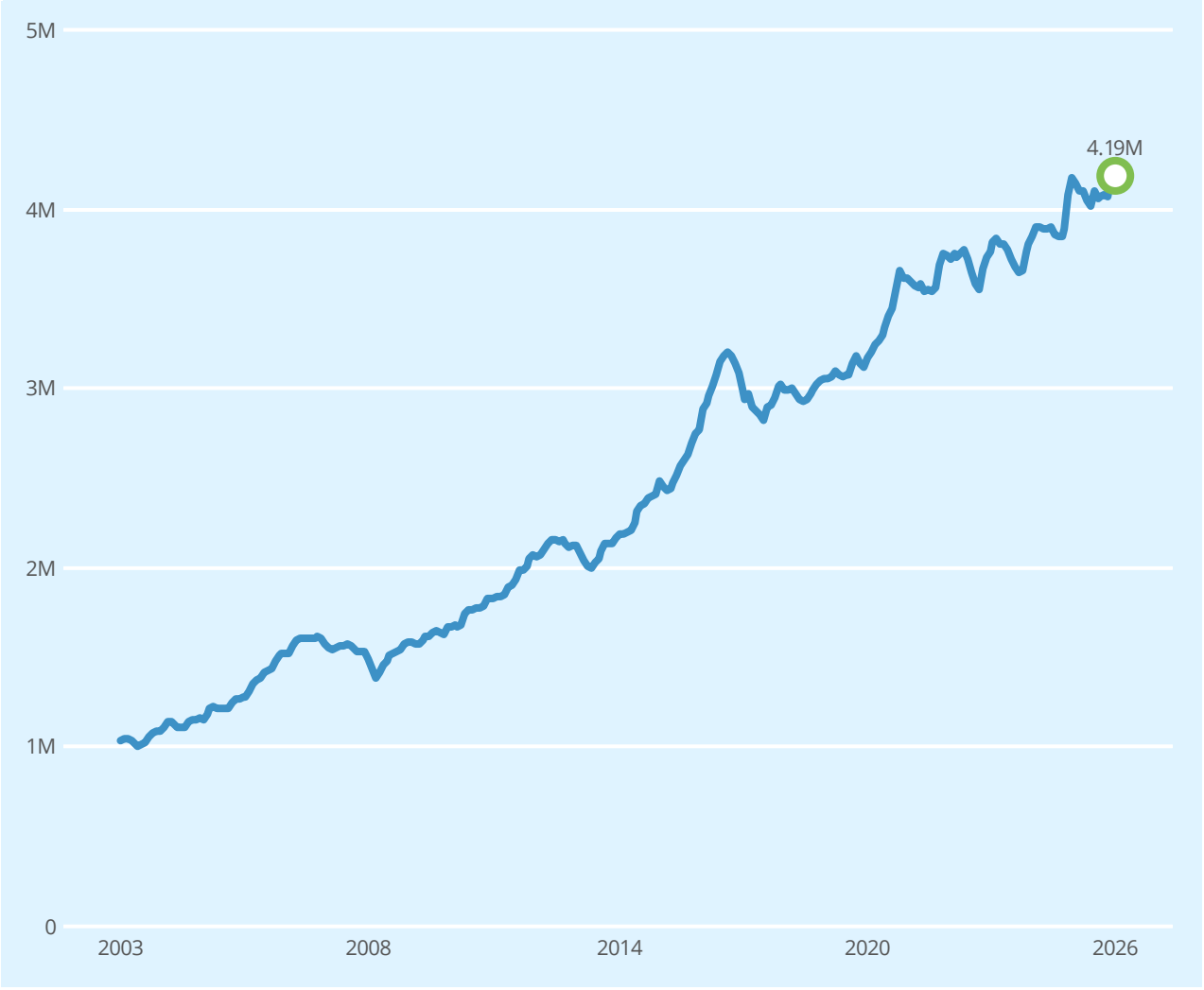
3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet i et veletablert og populært boligområde på Ellingsrud/Karihaugen. Leiligheten ligger fint til i byggets 3. etasje og har en romslig planløsning som inneholder entré, stue, kjøkken, bad og to soverom. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong på ca. 7 kvadratmeter. Videre disponerer leiligheten en bod på ca. 1 kvm i mellometasje og en kjellerbod på ca. 7 kvadratmeter, samt garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+1 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i ELLINGSRUDÅSEN grunnkrets nå

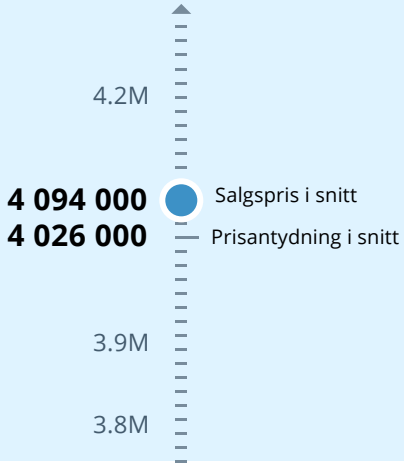
3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
28
dager

Leiligheter solgt i ELLINGSRUDÅSEN grunnkrets siste 3 mnd

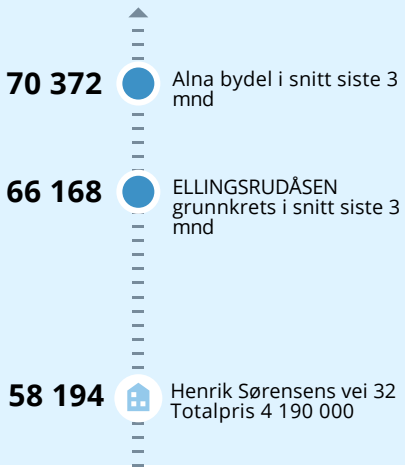
22
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
22
dager

for 1.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Henrik Sørensens vei 32, 1065 OSLO
OSLO kommune
gnr. 107, bnr. 788
Andelsnummer 179

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 18.08.2026 **Rapportdato:** 18.08.2026 **Oppdragsnr.:** 11483-2128 **Eiendomsverdi ref nr:** RN4786

Autorisert foretak: Boligtaksering Oslo & Akershus AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Boligtaksering Oslo & Akershus AS

Rapportansvarlig

Gunnar Mårdalen

Uavhengig Takstingeniør

gunnar@bolig-taksering.no

469 16 636

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Boligtaksering Oslo & Akershus AS
Vestvollen 8
2040 KLØFTA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

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

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport for leiligheten, der vurderingene omfatter innvendige forhold og tilknyttede konstruksjoner.

Som det fremgår av rapporten, er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Disse vurderes i hovedsak å være et resultat av alder, bruk og forventet levetid. Leiligheten fremstår generelt som godt vedlikeholdt og i normal teknisk stand med tanke på alder, selv om enkelte oppgraderinger og vedlikeholdstiltak må påregnes.

Bygningen er oppført i henhold til de krav og forskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Dagens krav til blant annet brannsikkerhet, lydisolasjon, varmeisolering og inneklima er strengere enn de som gjaldt da bygget ble oppført.

All informasjon om eiendommen og bygget er oppgitt av selger. Takstmannen har ikke mottatt opplysninger som tilsier at det foreligger skader, lekkasjer, problemer med skadedyr, eller forekomst av skjeggkre, sølvkre eller maur.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte og har 3-lags glass.

Ytterdørene er en ytterdør i treverk og en skyvebalkongdør i malt tre.

Balkong på ca. 9 m² med adkomst fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat.

Veggene har tapet, og himlingen har malte plater.

Hvite profilerte dører

VÅTROM Gå til side

Bad med flislagte flater og gulvvarme, vegghengt toalett, servant, dusj og opplegg for vaskemaskin. Hvit, glatt innredning.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Downligts.
Våtrommet har plastsluk.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

KJØKKEN Gå til side

Hvitt profilert kjøkken med laminert benkeplate. Fliser samt lys mellom over og underskap. Integrert keramisk koketopp, komfyr og kjøleskap med fryser. Oppvaskkum og integrert oppvaskmaskin.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.

Naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk.

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

El-anlegg med automat og skrusikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Opparbeidet tomt rundt boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

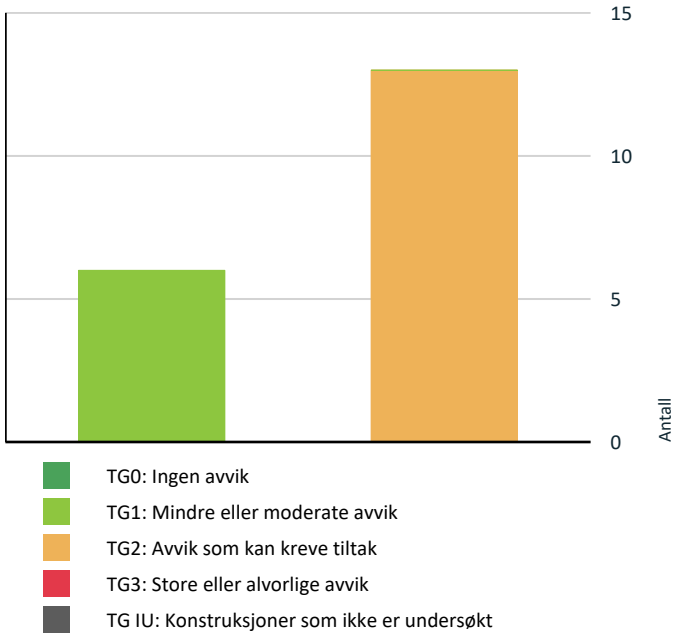
Boligbygg med flere boenheter

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

Boligtaksering Oslo & Akershus AS
Vestvollen 8
2040 KLØFTA

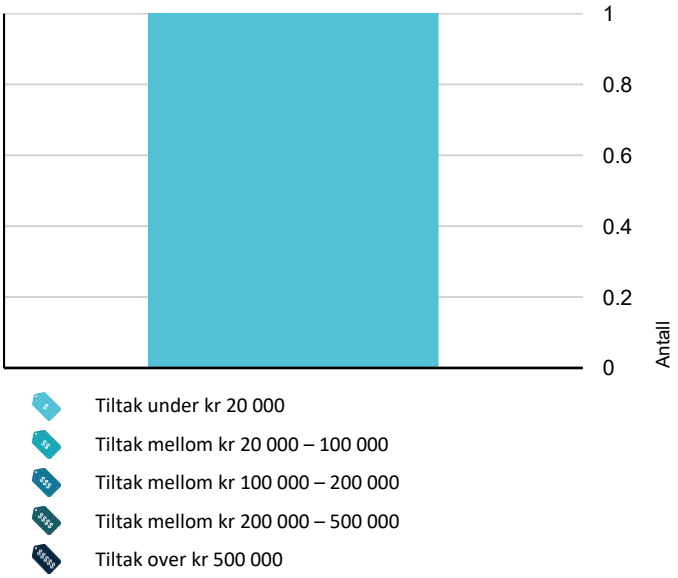
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det må forventes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som garasje kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Dersom areal er av stor betydniing for kjøper anbefaels at det gjennomføres en "laser-scanning" av boligen.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Varme og lydisolering er ikke kontrollert i konstruksjonen, men antas å være utført i hht. byggeårets normer og krav.

Dersom oppdragsgiver vil påklage takstrapporten eller finner den uklar, må dette skriftlig meddeles innen 7 dager etter at rapporten er mottatt av oppdragsgiver. Dette gjelder selv om/også når selger benytter en eiendomsmegler.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1972

Kommentar
Iflg. ambitia

Anvendelse
Benyttes til bolig

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 3-lags glass. Vinduer vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Punktering av vinduer er vanskelig å oppdage og det kreves ofte spesielle lysforhold. Punktering er påregnelig som følge av ordinær bruk/slitasje, og det kan derfor ikke utelukkes at det finnes punkterte vinduer. De tilfeldig utvalgte vinduene som ble funksjonstestet, fungerte tilfredsstillende. Ikke alle vinduer er testet ved åpning.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er en ytterdør i treverk og en skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:
• Ytterdørene har begrenset isolasjonsevne som følge av alder, værslitasje, bruk og utvendig fuktbelastning. Det er også registrert slitasje på pakninger. Punkterte vinduer kan i noen tilfeller være vanskelig å oppdage, og punktering blir ofte først synlig ved væromslag.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av ytterdørene for å bedre isolasjonsevnen og redusere varmetap. Slitte pakninger bør skiftes ut for å hindre trekk og fuktinntrengning.

Dersom punkterte vinduer oppdages, bør disse byttes for å unngå ytterligere fuktskader og redusert funksjon. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt varmetap, risiko for fuktskader og redusert komfort.



Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong på ca. 9 m² med adkomst fra stue.

Vurdering av avvik:

• Terrassen fremstår som eldre og værslitt på grunn av manglende vedlikehold og påvirkning fra vær og vind.

Konsekvens/tiltak

• Terrassen bør vedlikeholdes og eventuelt utbedres for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for skader på konstruksjonen som følge av værpåvirkning og manglende vedlikehold.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat.

Vurdering av avvik:

• Overflatene på gulvet er slitt som følge av bruk og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Overflatene bør utbedres eller skiftes for å oppnå ønsket standard og forhindre ytterligere slitasje.
Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for skader og redusert levetid på gulvet.



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, og himlingen har malte plater.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende tapet på deler av veggen i stuen, samt stedvis slitte overflater.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør utbedres manglende tapet og slitte overflater for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk nivå og forhindre ytterligere forringelse av overflatene. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje og behov for mer omfattende vedlikehold på sikt.



Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite profilerte dører

Vurdering av avvik:

• Det mangler skruer/feste på dørvrider til ett soverom. Dette medfører at dørvrideren ikke er forsvarlig festet og bør utbedres.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres skruer eller feste på dørvrideren slik at den blir forsvarlig festet. Manglende feste kan føre til at dørvrideren løsner eller ikke fungerer som den skal, noe som kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for skade på døren.



VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med flislagte flater og gulvvarme, vegghengt toalett, servant, dusj og opplegg for vaskemaskin. Hvit, glatt innredning.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldende forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført, eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.
Det anbefales å fremskaffe tilfredsstillende dokumentasjon, eller få utførelsen vurdert av fagperson, for å redusere usikkerheten og risikoen for fremtidige skader.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Downligts.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne samt opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Ved bruk av ark ved ventil oppstår det overtrykk, noe som medfører at luft strømmer inn i rommet i stedet for å trekkes ut. Dette gir manglende avtrekk fra rommet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avtrekk fra rommet, for eksempel ved å montere mekanisk avtrekk eller forbedre eksisterende ventilasjonsløsning.

Konsekvensen av manglende avtrekk er dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader og muggdannelse.

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt mellom stue og spisestue med et måleresultat på 3. Det bemerkes at undersøkelsen/hulltakingen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjonen, og at skader i andre deler av konstruksjonen derfor ikke kan utelukkes.

Det er ikke foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjoner til våtrommet. Begrunnelse for dette og eventuelle alternative undersøkelser bør oppgis.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hvitt profilert kjøkken med laminert benkeplate. Fliser samt lys mellom over og underskap. Integrert keramisk koketopp, komfyr og kjøleskap med fryser. Oppvaskkum og integrert oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

• Innredningen har stedvis slitasje, samt svelling i benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring eller utskifting av benkeplate og slitte deler av innredningen bør vurderes for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader, spesielt der det er påvist svelling.





2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Elektrisk tilkobling til ventilatoren er klippet av, og ventilatoren er defekt.

Konsekvens/tiltak

• Ventilatoren bør skiftes og elektrisk tilkobling utbedres av kvalifisert fagperson.
Konsekvensen av manglende eller defekt ventilator er utilstrekkelig ventilering av kjøkkenet, noe som kan føre til opphopning av fukt, matlukt og økt risiko for skader på innredning og konstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap. Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger om vannrørene. Dette medfører usikkerhet om utførelse, materialvalg og eventuelle tidligere arbeider eller vedlikehold.

Det anbefales å innhente dokumentasjon dersom dette er tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på vannrørene dersom dette er mulig. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelse, materialvalg og eventuelle tidligere arbeider eller vedlikehold, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert levetid og fremtidige skader.

Det anbefales at anlegget vurderes av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle avvik.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Der innvendige rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført service på avløpssystemet (minirenseanlegg, slamavskiller, avløpssystem uten fall) i nyere tid. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tilstanden og vedlikeholdet av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført service og vedlikehold av avløpssystemet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tilstanden og vedlikeholdet, noe som øker risikoen for funksjonssvikt, driftsproblemer og forkortet levetid på anlegget.
Det anbefales at anlegget inspiseres og vurderes av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk.

Vurdering av avvik:
• Boligen har ikke balansert ventilasjonsanlegg. Naturlig ventilasjon med klaffventiler vurderes å ikke fungere optimalt med tanke på dagens forventede bruk og bruksbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes å ettermontere balansert ventilasjonsanlegg for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og forurensninger, noe som kan gi helsemessige ulemper og skade på bygningskonstruksjoner.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmgang og brann.
• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
• Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken, da alder medfører økt risiko for plutselige funksjonssvikt og lekkasjer.
Konsekvensen av å ikke utbedre er at tanken kan få redusert effekt eller skade omkringliggende konstruksjoner ved lekkasje.

⚠ Elektrisk anlegg

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 eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

El-anlegg med automat og skrusikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Utførende er ikke elektrofagmann og har ikke foretatt en kontroll av det elektriske anlegget. En utvidet kontroll i henhold til NEK 405 anbefales.

Utførende gjør oppmerksom på at boligen var møblert under befaringen, noe som begrenset inspeksjonsmulighetene.

Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil som ikke kan avdekkes gjennom en forenklet visuell undersøkelse. Ved eventuelle avvik på det elektriske anlegget kan dette medføre høye utbedringskostnader.

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeid utført på det elektriske anlegget.

Manglende samsvarserklæring kan være en indikasjon på at arbeider på det elektrisk anlegget er utført av ikke registrert installatør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det bør innhentes samsvarserklæringer for utført arbeid på det elektriske anlegget. Manglende samsvarserklæring og usikkerhet rundt hvem som har utført arbeidet, medfører økt risiko for skjulte feil, redusert sikkerhet og fremtidige kostnader ved eventuelle utbedringer.
Det anbefales at anlegget gjennomgås og vurderes av kvalifisert elektrofaglig personell for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og for å sikre at anlegget tilfredsstiller gjeldende forskrifter.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen på befaringsdagen.

TOMTEFORHOLD

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet tomt rundt boligen.

Vurdering av avvik:

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
• Det bør innhentes samsvarserklæringer for utført arbeid på det elektriske anlegget. Manglende samsvarserklæring og usikkerhet rundt hvem som har utført arbeidet, medfører økt risiko for skjulte feil, redusert sikkerhet og fremtidige kostnader ved eventuelle utbedringer.
Det anbefales at anlegget gjennomgås og vurderes av kvalifisert elektrofaglig personell for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og for å sikre at anlegget tilfredsstiller gjeldende forskrifter.
• Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

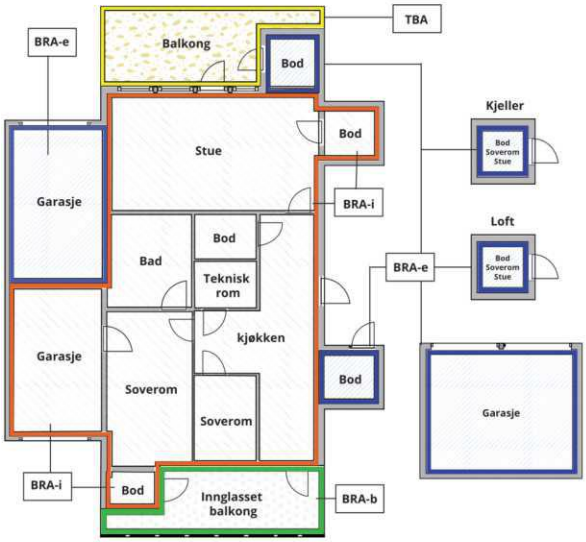
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	72			72	9
SUM	**72**				**9**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	Gang, bad, stue, spisestue, soverom, soverom 2, kjøkken		

Kommentar

Fra 01.01.2024 gleder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbregreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e selv om de er i strid med byggeforskriftene. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming.
Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Boligtaksering Oslo & Akershus AS
Vestvollen 8
2040 KLØFTA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2026	Gunnar Mårdalen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	107	788		0	31003.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Henrik Sørensens vei 32

Hjemmelshaver
Ellingsrudåsen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0203/ELLINGSRUDÅSEN BORETTSLAG	848616672	H0203		Tokarek-Sundene Kent Arne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
179

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger med kort vei til skole, barnehage, offentlig kommunikasjon m.m.

Adkomstvei

Privat via offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann iflg. rekvirent via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp iflg. rekvirent via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Se kommunens planer i området

Om tomten

Opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantninger m.m. Asfaltert adkomst til bebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for a avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/ bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800. For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, årsberetning og husordensregler samt punkter under "konstruksjoner og innvendige forhold".

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.08.2026	Ikke utfylt da rekvirent ikke har bebodd eiendommen de siste 12 måneder.	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	18.08.2026	Boligen er registrert tatt i bruk, det ikke gitt ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.08.2026		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	18.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	18.08.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	18.08.2026		Gjennomgått		Nei

Boligtaksering Oslo & Akershus AS
Vestvollen 8
2040 KLØFTA

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Brustad & Partnere	Oppdragsnr.	121260197
Addresse	Henrik Sørensens vei 32		
Postnr.	1065	Sted	OSLO
Selgers navn	Hilde Kjønigsen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Hilde Kjønigsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 10.08.2026

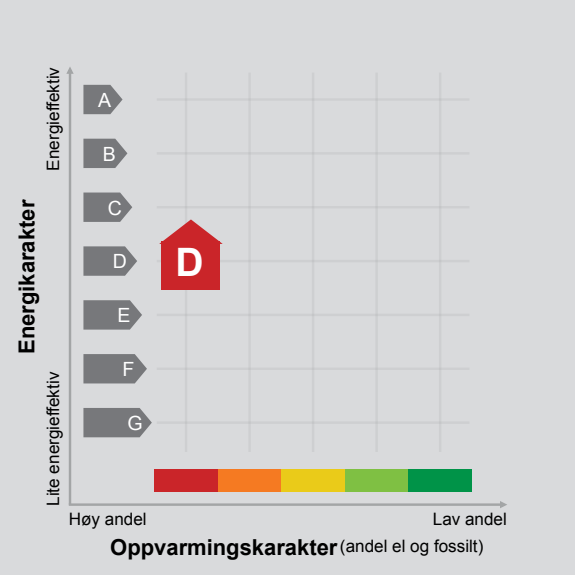
Signert av *Hilde Kjønigsen*

Initialer selger:
H K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester ELLINGSRUDÅSEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	9
Postnummer	1065
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	788
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80663420
Merkenummer	Energiattest-2025-214704
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Brustad & Partnere AS
v/Merete Ruud
Gotaasalleen 9, 2050 JESSHEIM
E-post: merete.ruud@privatmegleren.no

Deres ref.: 121260197 . Vår ref.: 0396-1-2073 Dato: 06.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	ELLINGSRUDÅSEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	848616672
Andelseier:	Tokarek-Sundene, Kent Arne
Medeier:	
Leilighetsnummer:	2073
Adresse:	Henrik Sørensens Vei 32, 1065 OSLO
Andelsnummer:	179
Gnr.	107
Bnr.	788

Borettsinnskudd: Kr. 16 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 1465950.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 8 % fra 01.01.26 42 av 496 leiligheter har ikke garasje. Ingen garasjeplasser er ledige Borettslaget har 11 parkeringsplasser m/motorvarmer for utleie for lastebiler i Henrik Sørensens vei 11 Borettslaget har også den del uregistrerte parkeringsplasser (ute) for utleie, Styret kontaktes ved oppsigelse/tildeling Kabel TV Tilknyttet eget selskap: Ellingsrud Kabelnett AS Vaktmester Tilknyttet sameiet Ellingrudåsen Vaktmestersentral Andre oppysninger Brannvarslingsklokke over inngangsdør må ikke demonteres da den kan forårsake feil og brudd for de øvrige beboere. Istandsettelse vil bli belastet beboer. Borettslagets styretelefonen 412 81 531 er bemannet hver onsdag fra klokken 18-19, og ellers blir den sjekket med ujevne mellomrom. Styret er også tilgjengelig på epost ellingsrudasen@styrerommet.no. I tilleggegg til VIBBO, brevpost og har beboertime hver måned. Ved salg må beboer kontakte styreleder som vil utstede nytt parkeringskort.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987145288
Lånetype:	Annuitetslån

Rentesats:	5,10%
Restsaldo	1 966 588,00
Innfrielsesdato:	01.01.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987174733
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	43 871 546,00
Innfrielsesdato:	01.09.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987190569
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	1 941 483,00
Innfrielsesdato:	01.04.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987202818
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	2 898 280,00
Innfrielsesdato:	01.09.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987208123
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	67 699 789,00
Innfrielsesdato:	30.10.2056
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet til og med oktober 2026

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987238197
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	6 803 436,00
Innfrielsesdato:	01.04.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 905,69,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 8398720812; IN lån 1 - Akonto renter	662,21	
Lån nr: 8398720812; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Internett	273,00	

Trappevask	100,00
Rehab garasje	140,00
TV.	187,00
Felleskostnader	3 543,48

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	460,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 556,-
Annen formue:	21 404,-
Gjeld:	290 339,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987145288
Restsaldo:	4 519,23
Kapitalkostnader:	68,33
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987174733
Restsaldo:	100 517,96
Kapitalkostnader:	761,94
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987190569
Restsaldo:	4 453,80
Kapitalkostnader:	52,81
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987202818
Restsaldo:	6 646,53
Kapitalkostnader:	52,66
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987208123
Restsaldo:	155 814,00
Kapitalkostnader:	662,35
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet opphører i oktober 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987238197
Restsaldo:	15 587,36
Kapitalkostnader:	87,72
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 287 538,88,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Håkon Villanger Fiskeseth pr. e-post: hakon.fiskeseth@obos.no eller telefon: 22 85 08 51.

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til rådgiver Håkon Villanger Fiskeseth, e-post: hakon.fiskeseth@obos.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: ellingsrudasen@styrerommet.no

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres 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 utskiftning 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 karmer.
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 unnlatelse 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 innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, 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 forsikringsselskapet 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf. borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

Sist revidert: 3. juni 2024

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 hustandsmedlemmene eller andre du har gitt adgang til.
Hvis et medlem av husstanden gjør skade på borettslagets eiendom, kan andelseier gjøres økonomisk ansvarlig.

Førstegang vedtatt 28.11.1978

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 trappehus skal være lukket.

- Borettslaget aksepterer ikke vold, trusler, rasistiske utsagn, krenkelser, sjikane eller hærverk. 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 døgnets 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 damphette kan montert, 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, branntetting 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/parabolantenner 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 kontainere.

- 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 kontainere.

- 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.

Blokktillitsvalgt

- Blokktillitsvalgte utfører viktige oppgaver i vårt borettslag, og de er bindeleddet mellom beboerne i en blokk og styret.

- Blokktillitsvalgt 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 blokktillitsvalgt gi generelle opplysninger om regler, bruk av vaskeri, garasjehus, og om ordningen med blokktillitsvalg.

- Det bør holdes årlige valg av blokktillitsvalgt blant voksne beboere i en blokk eller et antall oppganger/etasjer i en blokk.

- Beboerne kan henvende seg til styret via blokktillitsvalgt, skriftlig til styret eller personlig til et styremedlem. Tekniske spørsmål og henvendelser kan gjøres til vaktmesterne.

- For mer informasjon om blokktillitsvalgtes 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.

- 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

Vibbo
Via meldingstjenesten på 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

Ellingsrudåsen vaktmestersentral

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

Kontaktinfo:

e-post: 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

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 ønsker 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 blokktillitsvalgte, i Ellingsrudåsen Borettslag

Tillitsverv

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

Valg

- Blokktillitsvalgte velges på et ordinært blokkmøte innen 1.mai hvert år. Funksjonstiden er ett år.
- Det er anledning til gjenvalg.

Blokkmøter

- Tillitsvalgt 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 saksliste, 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 blokktillitsvalgte koordinerer både vår- og høstdugnaden i samarbeid med vaktmestersentralen og styret.
- Blokktillitsvalgt 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.

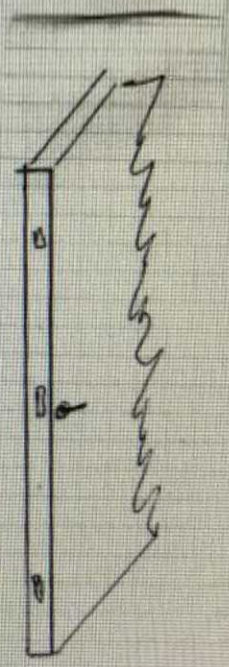
Smøring og stell av vinduer og balkongdøra er et beboer ansvar.

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

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

OPAK
BYGGEBRANSJENS KOMPETANSESENTER

INNEMILJØ, "BRUKSANVISNING" AV LEILIGHET

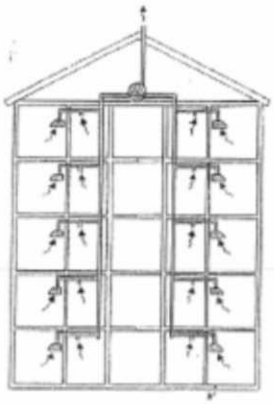
m/mekanisk avtrekk.



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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 20. mai kl. 18:00 og lukker 23. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/396

Det holdes også et frivillig møte 20. mai kl. 18:00 , Utsikten Selskapslokale, 3.etg./ heis, Per Krohgs vei 4 A, 1065 Oslo.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

BEBOERMØTE

Beboermøte for gjennomgang av innkallingen med mulighet for diskusjon og spørsmål.

Når: 20. mai kl. 18:00
Sted: Utsikten Selskapslokale, 3.etg./ heis,
Per Krohgs vei 4 A, 1065 Oslo

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av Husordensregler, regulere tidsrom
7. Fastsettelse av honoraret til Valgkomiteen 2026

8. DIGITAL generalforsamling fremfor dagens HYBRIDE GF

9. Om å sette ut ting 24 timer før komprimatorbilen kommer

10. Styret skal gi beboerne jevnlig og åpen informasjon minst hvert kvartal

11. Vaskerier- gjennomgang, analyse, kostnadsreduksjon

12. Avvikling av Ellingsrudåsen kabelnett – EKN

13. Salg av felleslokaler

14. Uavhengig valgkomité

15. Valg av tillitsvalgte

16. 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. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår representant fra Obos, Morten Røstengen

Forslag til vedtak

Morten Røstengen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Terje Skjørtvedt og Christina Ørskov Børding er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 0396 Styrets beretning 2025 080426.pdf
2. 396 Ellingsrudåsen Borettslag - Revisjonsberetning.pdf
3. 0396 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 315 500.

Godtgjørelse for styreleder vedtas i sak 15, ved valg av styreleder.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 315 500.

Sak 6

Endring av Husordensregler, regulere tidsrom

Forslag fremmet av:
Ekaterina Bakler, HSV11

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag: Endring av Husordensregler, regulere tidsrom - endre til:

1. Det skal være ro og orden i og utenfor egen leilighet i tidsrommene:

Hverdager (mandag-fredag) mellom kl. 22.00 og kl. 07.00

Natt til lørdag og søndag mellom kl. 00.00 til kl. 09.00

2. Snekring og bruk av verktøy kan bare skje på hverdager mellom kl. 08.00 og kl. 18.00 og lørdager mellom kl. 10.00 og kl. 16.00.

Beskrivelse/begrunnelse:

1. Dagens regulering med 7 timers fastsatt nattero avviker fra det som normalt praktiseres i borettslag, fremstår som lavere enn vanlig standard og kan vanskelig sies å ivareta et rimelig hensyn mellom beboernes behov for ro og retten til bruk av egen bolig. Nattero på 8 timer er vanlig praksis i borettslag, og i samsvar med alminnelige naborettslige prinsipper. En slik regulering fremstår som rimelig og proporsjonal, særlig sett i lys av alminnelige helseanbefalinger om søvn, og behovet for forutsigbarhet og trivsel mellom beboere i et tett og lytt bomiljø.

2. Dagens tidsrom tillater støyende arbeid over en sammenhengende periode på opptil 12 timer på hverdager, noe som kan oppleves som en betydelig belastning i et tett bomiljø. Å avslutte støyende arbeid tidligere på kvelden vil gi mer ro i den delen av døgnet hvor mange har behov for hvile og privatliv, særlig barnefamilier og beboere med tidlig arbeidsstart. Endringen gir en mer balansert regulering mellom behovet for praktisk arbeid og hensynet til et rolig og trivelig bomiljø.

Forslag til vedtak

Forslag: Endring av Husordensregler, regulere tidsrom - endre til: 1. Det skal være ro og orden i og utenfor egen leilighet i tidsrommene: Hverdager (mandag-fredag) mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 Natt til lørdag og søndag mellom kl. 00.00 til kl. 09.00 2. Snekring og bruk av verktøy kan bare skje på hverdager mellom kl. 08.00 og kl. 18.00 og lørdager mellom kl. 10.00 og kl. 16.00.

Sak 7

Fastsettelse av honoraret til Valgkomiteen 2026

Forslag fremmet av:
Trine Ryberg, HSV24, Elvisa Bajraktarevic, HSV28, Mette Kragh, HSV30

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Valgkomité i EBrl (EVK) har de siste årene fått tildelt et symbolsk honorar for arbeidet som ble utført i forbindelse

med kvalifisering og innstilling av kandidater til div. verv i EBrl.

Tidligere (GF2025) ble dette oppdraget honorert med kr8000 fordelt på 2 medlemmer- kr4000 for hvert medlem.

Grunnet omfang av oppgaver, besvaring div. henvendelser, gjennomføring av møter, og innstilling av kvalifisert kandidater ber EVK om å godkjenne honoraret på kr12 000 fordelt på 3 medlemmer.

Styrets innstilling

Styrets innstilling: Generalforsamlingen i 2025 valgte tre medlemmer til valgkomiteen. Det ene medlemmet trakk seg i løpet av året. Dermed har de nå vært to valgte medlemmer av valgkomiteen.

Styrets forslag til vedtak: Valgkomiteen blir honorert med kr. 8.000,-.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Fastsettelse av honoraret til Valgkomiteen 2026
- Mot Fastsettelse av honoraret til Valgkomiteen 2026

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Grunnet omfang av oppgaver, besvaring div. henvendelser, gjennomføring av møter, og innstilling av kvalifisert kandidater ber EVK om å godkjenne honoraret på kr12 000 fordelt på 3 medlemmer.

2. Styrets forslag til vedtak: Valgkomiteen blir honorert med kr. 8.000,-.

Sak 8

DIGITAL generalforsamling fremfor dagens HYBRIDE GF

Forslag fremmet av:
Anita Sweeney, Henrik Sørensens vei

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter borettslagsloven er generalforsamlingen borettslagets øverste organ. Dette betyr:

- Andelseiere skal ha reell mulighet til deltakelse

- De skal ha reell innflytelse

- Saksbehandling skal være forsvarlig, etterprøvbar og protokollført (dokumentert)

I dag har vi en «hybrid» løsning som i praksis fungerer slik:

– Det holdes et fysisk beboermøte, som ligner den gamle fysiske GF.

– På dette møtet går styret gjennom alle sakene, og beboere kan stille spørsmål og komme med forslag.

– INGENTING av dette blir protokollført, bortsett fra benkeforslag fra de som er fysisk til stede.

– Dette betyr at alle innspill, spørsmål og forslag som kommer i beboermøtet FORSVINNER, selv om det er der den faktiske behandlingen av sakene skjer.

– Møtet ledes av en møteleder som ikke er navngitt i innkallingen til GF.

– Samtidig er OBOS formell møteleder for den elektroniske delen, som i praksis bare brukes til å avgi stemme, uten mulighet til å få innspill skrevet inn i protokollen.

Denne ordningen svekker våre demokratiske rettigheter. Dette gjør at generalforsamlingen ikke fungerer etter lovens intensjon.

En helt digital generalforsamling i sanntid vil:

- Gi alle like muligheter til å delta, uansett hvor de sitter.

- Gjøre det mulig å stille spørsmål, komme med forslag og få innspill protokollført

- Gi en ryddig møteform med én navngitt møteleder

- Spare borettslaget penger, fordi vi slipper å leie lokale og arrangere et eget fysisk beboermøte, med minimal funksjon.

Det er ønskelig at generalforsamlingen fatter følgende vedtak:

Fremtidige generalforsamlinger samt ekstra-ordinære generalforsamlinger i borettslaget skal holdes som helt digitale møter i sanntid. Alle kan delta samtidig via PC, nettbrett eller mobil.

Den digitale løsningen skal gi alle andelseiere mulighet til å:

– delta i sanntid

– stille spørsmål

– komme med forslag

– få innspill skrevet inn i protokollen etter Borettslagloven § 7-9.Møteleiing.

"Protokoll

(1) Generalforsamlinga skal leiast av styreleiaren om ikkje generalforsamlinga vel ein annan møteleiar, som ikkje treng vere andelseigar.

(2) Møteleiaren skal syte for at det blir ført protokoll over alle saker som blir behandla i generalforsamlinga, og alle vedtak som blir gjorde der. Protokollen skal signerast av møteleiaren og minst ein andelseigar som generalforsamlinga skal velje mellom dei som deltek. Protokollen skal haldast tilgjengeleg for andelseigarane."

3. Styret skal gi klar og enkel informasjon til alle beboere i forkant av møtet om hvordan man deltar digitalt, hvordan man fremmer forslag og hvordan møtet gjennomføres. Beboerne skal informeres i rimelig tid når det tas i bruk nye måter å kommunisere på.

4. Beboere skal fortsatt kunne avlevere stemmesedler på papir til styrets postkasse.

Vedtaket gjelder fra og med neste ordinære generalforsamling (2027).

Styrets innstilling

Styrets innstilling: Styret ønsker at flest mulig skal ha anledning til å delta under GF/beboermøte. Hvis man velger kun å ha digital generalforsamling, så er det flere som ikke vil kunne delta. Det er ikke alle som kan delta digitalt. Når vi har beboermøte så kan de som vil delta uten å kjennskap til den digitale «verdenen», og man kan også stemme på papir om man ønsker det. Hvis generalforsamlingen blir «heldigital» så er det mange som da ikke får deltatt eller får avgitt sin stemme.

Det å gjennomføre en såkalt hybrid GF gjør at flest mulig kan få deltatt.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Slik det fremkommer i saksbeskrivelsen

Sak 9

Om å sette ut ting 24 timer før komprimatorbilen kommer

Forslag fremmet av:
Anita Sweeney, Henrik Sørensens vei

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget leier inn komprimatorbil to ganger i året. Dette betaler vi for i fellesskap.

Senere år har styret gjort det stadig vanskeligere å bruke ordningen. Vi får ikke lenger sette ut ting kvelden før, selv om mange av oss ikke har mulighet til å bære ut ting samme dag. Styret begrunner dette med brannfare og at folk roter i tingene. Disse begrunnelsene holder ikke.

Hvorfor vi ønsker å sette ut ting 24 timer før:

– Mange jobber samme dag, og rekker ikke å bære ut ting.

– Noen trenger hjelp til å få ut ting, og hjelpere må ha bedre tid.

– Folk roter i tingene samme dag også, så dette problemet forsvinner ikke ved å forby utsetting kvelden før. (Beboere kan følge med)

– Gjenbrukspotensialet er stort. Mange ting blir tatt med av andre beboere/forbipasserende, og det er positivt at ting gjenbrukes fremfor å kastes.

- Det forbudt med svarte plastsekker, dermed kan alle se hva som er inn i de gjennomsiktige sekker uten å rive dem opp.

Åpne esker med ting vi mener har gjenbruks verdi gjør ordningen bedre, ikke verre:

– Folk kan se hva som ligger der uten å rive opp og rote.

– Ting som kan gjenbrukes blir lettere oppdaget og tatt med.

– Det blir mindre roting og mindre frustrasjon.

Dagens regler er unødvendig strenge og ikke tilpasset hvordan folk faktisk lever og jobber. Ordningen skal være til hjelp og en service vi alle betaler for.

Forslag om at generalforsamlingen vedtar følgende:

Beboere skal kunne sette ut ting fra kvelden (24 timer) FØR komprimatorbilen kommer.

Beboere skal kunne bruke åpne esker når de setter ut ting som kan gjenbrukes, slik at folk kan se innholdet uten å rive opp emballasje. Esker som ikke har gjenbruks- innhold bør teipes godt igjen.

Styret skal informere tydelig og i god tid om datoer (minimum 1 uke før) og regler, slik at ordningen blir trygg og ryddig for alle.

Dette gjør ordningen mer brukervennlig, mer rettferdig og mer miljøvennlig, uten at det skaper større problemer enn i dag.

Styrets innstilling

Styrets innstilling: Styret har et HMS ansvar, og det å sette ut ting så lang tid i forveien kan utgjøre en fare for barn. Det er en del skarpe ting som blir kastet. Dette er også helt normal prosedyre i andre borettslag.

Hvis man ikke har anledning til å sette ut ting samme dag så kan man ta kontakt med vaktmester.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Slik det fremkommer i saksbeskrivelsen.

Sak 10

Styret skal gi beboerne jevnlig og åpen informasjon minst hvert kvartal

Forslag fremmet av:
Anita, Sweeney, Henrik Sørensens vei

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Beboere får i dag lite og uforutsigbar informasjon om hva styret gjør, hvilke saker som behandles, og hva som skjer i borettslaget. Beboere opplever at det er vanskelig å få oversikt, og at informasjon ofte gis stykkevis, sent eller ikke i det hele tatt. Dette skaper unødvendig frustrasjon, misforståelser og avstand mellom styret og beboerne.

I et borettslag der vi alle betaler inn og deler ansvar, er det rimelig at styret gir jevnlig og samlet informasjon om drift, vedlikehold, økonomi og andre forhold som angår oss. Det handler ikke om hvilken kanal som brukes, men om at alle beboere får samme informasjon samtidig, på en ryddig og forutsigbar måte.

Forslag til at generalforsamlingen vedtar følgende:

Styret skal gi beboerne minst én samlet oppdatering hvert kvartal om hva som skjer i borettslaget.

Oppdateringen skal inneholde informasjon om:

– pågående saker

– vedlikehold og planlagt arbeid

– økonomi og eventuelle endringer som påvirker beboerne, Fellesutgifter/fellesgjeld

– praktiske forhold som drift, avtaler og tjenester

3. Styret velger selv hvilken kanal som brukes, men informasjonen skal være tilgjengelig for alle beboere samtidig.

4. Når flere beboere spør om samme sak, skal styret svare i den kanalen der informasjonen ble gitt, slik at alle får samme svar.

Dette vil gi mer åpenhet, mindre misforståelser og en mer ryddig dialog mellom styret og beboerne.

Styrets innstilling

Styrets forslag til vedtak: Hvis det er et generelt ønske om bedre informasjonsflyt fra styret, så ønsker vi å forsøke å imøtekomme dette, og forsøker en kvartalsvis oppdatering frem til neste generalforsamling. Vi vil da foreta en vurdering av hvilken nytte dette har hatt for beboerne

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Styret skal gi beboerne jevnlig og åpen informasjon minst hvert kvartal
- Mot Styret skal gi beboerne jevnlig og åpen informasjon minst hvert kvartal

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Slik det fremkommer i saksbeskrivelsen

2. Styrets forslag til vedtak: Hvis det er et generelt ønske om bedre informasjonsflyt fra styret, så ønsker vi å forsøke å imøtekomme dette, og forsøker en kvartalsvis oppdatering frem til neste generalforsamling. Vi vil da foreta en vurdering av hvilken nytte dette har hatt for beboerne.

Sak 11

Vaskerier- gjennomgang, analyse, kostnadsreduksjon

Forslag fremmet av:
Karolina Røkke, HSV28

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Borettslaget har i dag totalt 12 fellesvaskerier, fordelt slik:

4 i høyblokkene

5 i langblokkene

3 i punkthusene

Bruken av fellesvaskeriene har over tid gått ned.

Stadig flere andelseiere har egen vaskemaskin i leiligheten, og flere av vaskeriene står store deler av tiden ubrukt.

Det ble innført betaling for bruk av vaskerier.

Samtidig medfører drift og vedlikehold av fellesvaskeriene betydelige kostnader for borettslaget, noe som ikke dekkes av betalingssystemet i sin helhet.

Utgifter som kan reduseres:

- Service og reparasjoner

- Utskifting av maskiner

- Strøm- og vannforbruk

- Generell oppfølging

Vurdering:

Med bakgrunn i redusert bruk og økende kostnader vurderes det som hensiktsmessig å redusere antall fellesvaskerier, uten at dette går vesentlig utover tilgjengeligheten for beboerne.

Ved å legge ned et begrenset antall vaskerier vil borettslaget kunne:

- Redusere løpende drifts- og vedlikeholdskostnader

- Forlenge levetiden på gjenværende vaskerier

- Utnytte fellesarealer mer effektivt/ selge/ leie ut

- Bytte ut/ erstatte nyere maskiner og utstyr i andre vaskerier

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å:

- justere antall vaskerier- legge ned 1 av 2 fellesvaskerier i punkthussene HSV37-43

- justere antall vaskerier- legge ned 1 av 2 fellesvaskerier i langblokkene HSV2-26

- justere antall vaskerier- legge ned 1 av 2 fellesvaskerier i langblokkene HSV15-35

Styret gis fullmakt til å avgjøre hvilke konkrete vaskerier som legges ned, basert på analyse, bruk, strømforbruk, teknisk tilstand og hensynet til en best mulig fordeling for beboerne/ brukere.

Styret gis fullmakt til å lage en plan over en riktig og balansert fordeling av vaskerier ihht. bruksområdet.

Styrets innstilling

Styrets innstilling: Styret jobber med et VVS Forprosjekt som vil avdekke hva som må gjøres med hensyn til avløpsrør etc. i borettslaget. Ved en oppstart av et VVS Prosjekt vil man ha nytte av de vaskeriene man har i dag gjennom prosjektperioden. Styret mener derfor at det å vurdere nedleggelse av vaskerier er noe man bør gjøre etter at et VVS Prosjekt er ferdigstilt.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Slik det fremkommer i saksbeskrivelsen

Sak 12

Avvikling av Ellingsrudåsen kabelnett – EKN

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I 2025 og 2026 har det foregått møter mellom Karihaugen brl, Karilia brl og vårt borettslag om mulighet for å modernisere tv og internett løsningen i borettslagene, og dermed en mulig avvikling av EKN.

Vi har et generalforsamlingsvedtak fra 2022/2023, hvor man ønsket at styret vurderte andre alternativer enn EKN. Den gangen fikk vi ikke Karihaugen brl med på dette, og vi hadde dermed ikke et aksjeflertall for å avvikle EKN. Vi fikk imidlertid løst dette ved at de andelseierne som ikke ønsket TV kanalene fra EKN, fritt kunne velge bort dette.

Siden EKN ble opprettet for ca 40 år siden, har det skjedd store utviklinger på TV og internett- fronten, og EKN står nå igjen som fordyrende ledd, uten særlige fordeler slik det en gang var.

Nytt styre i Karihaugen brl ønsker nå imidlertid å se på muligheten for å avvikle EKN å inngå direkte avtale med en leverandør av fiber istedenfor. Sammen med Karihaugen brl har vi nå et aksjeflertall for avvikling av EKN. De undersøkelsene som er gjort til nå, viser at dette kan være fornuftig.

Formålet med avviklingen vil derfor være å forhandle frem en løsning som både er rimeligere for beboerne, og som tilbyr mer fleksibilitet for hver enkelt beboer.

Det å inngå en avtale med leverandør av internett har styret en generell fullmakt til å gjøre, men vi ønsker å inkludere generalforsamlingen i denne avgjørelsen.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å signere en avtale om å avvikle EKN. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtale med en leverandør av fiber som styret mener er til det beste for borettslaget både med hensyn til hastighet, pris og support

---

Sak 13

Salg av felleslokaler

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

1. Bakgrunn

Borettslaget disponerer i dag flere lokaler har vist seg vanskelige å leie ut og som derfor enten står tomme eller er lite i bruk. 3 av disse kan være kandidater for salg, alle på ca. 70 m²:

· Styrerom

· Tidligere barnehagelokale

· Selskapslokale

To av lokalene står permanent tomme og er ikke i aktiv bruk. Selskapslokalet leies sporadisk ut, men inntektene dekker ikke de løpende kostnadene knyttet til drift, vedlikehold og forvaltning av lokalet.

Samlet sett medfører lokalene netto kostnader for borettslaget, samtidig som de representerer vedlikeholdsansvar og potensiell risiko for verdiforringelse over tid.

Alle lokalene har behov for renovering og mangler i dag fullverdige kjøkken og bad (har WC og innlagt vann).

2. Styrets vurdering

Styret har vurdert dagens og fremtidige behov for disse fellesarealene, samt alternative måter å forvalte dem på. Basert på lav bruk, begrensede leieinntekter og behov for betydelige oppgraderinger, vurderer styret at lokalene i nåværende form ikke gir tilstrekkelig nytteverdi for fellesskapet.

Styret mener derfor at salg av lokalene kan være en økonomisk fordelaktig løsning for borettslaget. Et salg vil kunne:

· Redusere fremtidige drifts- og vedlikeholdskostnader

· frigjøre kapital til felles formål (for eksempel vedlikehold, nedbetaling av fellesgjeld eller styrking av borettslagets økonomiske buffer)
Det legges til grunn at potensielle kjøpere sannsynligvis vil ønske å omgjøre lokalene til bolig(er). En slik bruksendring kan være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og krever avklaring med Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.

3. Forutsetning – avklaring med Plan- og bygningsetaten

Styret foreslår at et eventuelt salg **forutsetter** at styret først innhenter en avklaring fra Plan- og bygningsetaten om hvorvidt lokalene kan bruksendres og ombygges til bolig(er), og på hvilke vilkår dette eventuelt kan skje.

Endelig salgsbeslutning og kontraktsinngåelse skal ikke gjennomføres før en slik avklaring foreligger.

4. Økonomiske forhold

Lokalene er renoveringsobjekter, og salgspris vil avhenge av blant annet:

· Avklaring rundt bruksendring

· Markedssituasjon

· Tekniske og bygningsmessige forutsetninger

Styret legger opp til å innhente profesjonell verdivurdering/takst og meglerbistand før eventuell salgsprosess igangsettes, for å sikre best mulig beslutningsgrunnlag og markedsmessig pris.

Netto salgsinntekter vil tilfalle borettslaget og disponeres til felles formål.

Styrets forslag til vedtak

1. Generalforsamlingen gir sin tilslutning til at borettslaget kan legge ut for salg følgende tre felleslokaler i 1. etasje (ca. 70 m² hver):
• Styrerom
• Tidligere barnehagelokale
• Selskapslokale

Vedtaket er betinget av at styret, før endelig salgsbeslutning, innhenter skriftlig avklaring fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune om at bruksendring/ombygging til bolig(er) kan tillates innenfor gjeldende regelverk.

2. Styret gis fullmakt til å:
• Innhente takst/verdivurdering og engasjere eiendomsmegler

• Gjennomføre salgsprosess
• Forhandle og inngå bindende salgsavtale innenfor rammene av dette vedtaket

Netto salgsinntekter disponeres til borettslagets felles formål.

Forslag til vedtak

Slik det fremkommer i saksbeskrivelsen

Sak 14

Uavhengig valgkomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valgkomiteens rolle er å finne og foreslå de best egnede kandidatene til styret. For at denne prosessen skal være tillitsvekkende og objektiv, er det viktig at valgkomiteen opptrer uavhengig av styret.

Det er ikke krav om å ha en valgkomité, men dersom borettslaget velger å ha dette, bør den fungere som et selvstendig organ. Uavhengigheten kan bli utfordret dersom medlemmer av valgkomiteen samtidig sitter i styret eller som vara, eller dersom valgkomiteen innstiller egne medlemmer til styreverv. Dette kan svekke tilliten til prosessen og gi uheldige interessekonflikter.

Styret mener derfor det er viktig å tydeliggjøre rammene for valgkomiteens arbeid. Formålet er å sikre en åpen, objektiv og tillitsvekkende prosess, hvor de best egnede kandidatene foreslås til styret.

Forslag til vedtak

Medlemmer av valgkomiteen kan ikke samtidig ha verv i styret. Valgkomiteen bør frastå fra å innstille egne medlemmer til styreverv.

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styrets innstilling

Styret arbeider for tiden med flere omfattende saker som løper over flere år. Disse sakene krever betydelig innsikt, og det er vesentlig arbeid som gjenstår før de kan avsluttes.

Styret vil på denne bakgrunn understreke at kontinuitet i styresammensetningen er viktig for å ivareta borettslagets interesser på en forsvarlig måte. En for stor utskiftning av styret samtidig vil kunne medføre tap av avgjørende kunnskap og forringe fremdriften i pågående prosesser.

I tillegg til kandidatene fremmet av valgkomiteen ber styret generalforsamlingen om også å vurdere gjenvalg av sittende styremedlemmer, og oppfordrer til en helhetlig vurdering av hvilken styresammensetning som best tjener borettslaget fremover.

Roller og kandidater

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

- Astrid Slåttland Torgersen

  Valgkomiteens innstilling: Dersom kandidaten velges må lederhonoraret fastsettes nå.
  Det gir forutsigbarhet for valgte leder, og betales ut månedlig.
  Det settes av årlig sum på kr. 230.000 til styreleder for perioden 2026-2027. 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:

- Anita Kløv

  Styrets innstilling
- Elvisa Bajraktarevic

  Valgkomiteens innstilling
- Finn Einar Steen

  Valgkomiteens innstilling

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

- Espen Johansen Fjeld

  Styrets Innstilling
- Torill Gran Larsen

  Valgkomiteens innstilling

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

- Hoda Ali

  Valgkomiteens innstilling
- Jarl Melancton Melby

  Valgkomiteens innstilling

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

- Anita Kløv

  Valgkomiteens innstilling
- Espen Johnsen Fjeld

  Valgkomiteens innstilling

- Trine L. Ryberg

  Valgkomiteens innstilling

Vedlegg

1. 1 Valgkomiteens arbeid i forkant.pdf
2. 2 Valgkomiteen innstiller følgende personer.pdf
3. 3 Presentasjon av kandidater.pdf

Sak 16

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Stian Røise Hagen

  Valgkomiteens innstilling

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

- Finn Einar Steen

  Valgkomiteens innstilling

Styrets beretning GF 2026

Møter
I perioden ble det avholdt 14 styremøter i tillegg til møter med leverandører. Det er behandlet over flere hundre Vibbo-meldinger i tråder, og nesten like mange henvendelser på e-post. Det er avholdt 12 beboertimer.

Det er gjennomført befaringer med bakgrunn i HMS, tilfluktsrom, vaktmesteroppgaver, renhold av fellesarealer, reklamasjonssak overfor OPAK AS, befaring vannskader, og utarbeidelse av anbudsdokumenter.

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 engasjerer seg i år.

Prosjekter :

Rehabilitering av HSV 5, 7, 9 og 11

Krav om erstatning etter uaktsom rådgivningsfeil fra OPAK AS sin side.

Dette har skjedd:

Styret har siden rehabiliteringen av høyblokkene stod ferdig mottatt en del klager på ventilasjonen i høyblokkene etter at nye vinduer ble installert. Veldig mange opplever kondens med bakgrunn i at det kommer for lite luft inn i leilighetene.

De leilighetene som ligger i rød sone - dvs har støyutfordringer - hadde en støydempende ventil i et felt ved siden av vinduet på kjøkken og soverom. Selv om tidligere styret bestilte at det skulle byttes likt mot likt, så ble ikke dette gjennomført. I dag så har man i disse leilighetene et vindu ved siden av det store vinduet som må åpnes for lufting, og man slipper inn både støy og kaldluft når det må luftes. Vi har fått beskjed fra OPAK AS om at man skulle benytte disse vinduene til sjokklufting. Det sier seg selv at det gjør man ikke om vinteren når det er kaldt. Vinduene i disse leilighetene er også støydempende. Når man da må lukke opp et vindu ved siden av, så slipper man allikevel inn støy.

Før man startet rehabiliteringen så ble det ikke innhentet noen rapport vedrørende konsekvensen av de nye vinduene når det gjaldt ventilasjonen, men det ble innhentet rapport fra akustiker. De er eksperter på støy og ikke ventilasjon

Vi bestilte derfor en rapport fra Sweco AS som bl.a. er eksperter på det med ventilasjon, og har også hatt en VVS ingeniør fra Øyvind Moen AS på befaring.

De konkluderer med at det ikke er etablert tilstrekkelig friskluftinntak i fasaden for å tilfredsstille tilstrekkelig luftutskiftninger i leiligheten.

Det kan virke som om man har vært mer opptatt å stenge ut støy enn å få inn nok friskluft.

Vi kontaktet advokat i OBOS for å hjelpe oss med å utforme et brev med reklamasjon på rådgivningen fra OPAK AS.

Styret sitter som regel ikke med bygg-teknisk kompetanse og er derfor helt avhengig av å få inn et konsulentfirma som kan bistå i hele prosessen i slike store prosjekter. Her mener styret at OPAK AS har sviktet oppgaven sin.

Vi har også gjennomført møte med OPAK AS hvor de egentlig la skylden på styret, og kom med direkte feil når det bl.a. gjaldt hvordan vinduene var utformet før rehabiliteringen.

Styret har også vært i kontakt med både Nordan, Palmgren og en konsulent som jobbet i et firma som var engasjert av borettslagene på Karihaugen med utskifting av bl.a. vinduer på 90-tallet. Han kunne bekrefte at de vinduene som nå er satt inn ikke samsvarer med de vinduene som man satte inn ved forrige rehabilitering i de leiligheter dette gjelder.

Dette er en komplisert sak, så styret har engasjert konsulentfirma Øyvind Moen AS for å bistå oss med bl.a. å lese gjennom dokumentasjon som foreligger fra OPAK AS. Det er mindre kostbart å la de gå gjennom dokumentasjonen enn at en advokat skal gå gjennom dette. Øyvind Moen AS jobber med rehabiliteringen så de er eksperter på alt som skal foreligge før, under og etter et slikt prosjekt. Etter å ha gått gjennom det som forelå så besluttet styret å engasjere advokatfirmaet CLP DA. De er eksperter på det med rehabiliteringer og problemer som kan oppstå, og har også vært i retten med en sak som de vant.

Vår sak ble sendt inn til Forliksrådet. Poenget med forliksklagen var å avbryte foreldelsesfristen for borettslagets krav, og det er nå gjort.

Hvordan skal vi løse dette problemet for de leilighetene det gjelder? Det å skifte ut vinduer eller sette inn ventiler i vegger er både kostbart og tidkrevende.

Vår advokat og styret mener at kostnaden for å måtte montere ventiler og utbedre fuktskader i leilighetene er noe som OPAK AS bør dekke, med bakgrunn i manglende rådgivning overfor forrige styre.

Styret har ikke gått ut med informasjon om dette før, fordi vi måtte først vurdere klagene som er kommet, gjennomføre befaringer, bestille rapporter, og så jobbe oss gjennom dokumentasjonen som foreligger fra prosjektet. Til slutt var det viktig at vår advokat vurderte om vi hadde en sak overfor OPAK AS.

Vi ønsket også å få klarlagt hvordan vi skal løse dette med friskluftinntaket i disse leilighetene før vi informerte om saken.

Dette er en sak som har vært og er ressurskrevende for styret. Det er brukt mye tid på denne saken, men styret mener at det er viktig at vi klarer å løse kondensproblematikken og bedre inneklimaet i disse leilighetene. Bygningsmassen er ikke ny, så man vil aldri få samme resultat som i et nytt bygg. Man må imidlertid så godt det lar seg gjøre, sørge for at det uansett blir bedre inneklima ved en rehabilitering av eldre bygninger enn det var. Siste rehabilitering foregikk på 90-tallet. Nå oppleves det som en forverring av inneklimaet.

Vi må først avklare det med reklamasjonssaken overfor OPAK AS før vi kan sette i gang tiltak i de leilighetene det gjelder. Vi vil holde dere oppdatert om den videre gangen i denne saken, men ta gjerne kontakt med styret om det er noen spørsmål.

Det siste som har skjedd i denne saken:

Det viser seg at Nordan fortsatt produserte disse lydfellene for inntil et par år siden, men gjør ikke dette i dag. Det hadde derfor vært mulig å få tilbake samme mulighet for ventilasjon når man bestilte nye vinduer til dette prosjektet. Nå sier Nordan at det vil være svært kostnadskrevende å sette i gang produksjonen av disse igjen. Vårt konsulentfirma jobber derfor med å se om det er andre vindusprodusenter som kan produsere denne løsningen.

Vår advokat sendte 19/2 en stevning til Oslo Tingrett med Krav om erstatning som følge av rådgivningsfeil etter NS 8402. Saksøkt er OPAK AS.

Påstand:

1. OPAK AS betaler et beløp til Ellingsrudåsen borettslag fastsatt etter rettens skjønn til dekning av borettslagets tap som følge OPAK AS' rådgivningsfeil, med tillegg av forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.

2. OPAK AS betaler Ellingsrudåsen borettslag sine sakskostnader.

VVS Forprosjekt – skisseprosjekt

Informasjon til beboerne om VVS-rapporten

Styret ønsker å informere åpent og ryddig om VVS-rapporten som nå er lagt ut i sin helhet. Rapporten er omfattende og teknisk, og vi ønsker derfor å oppsummere hovedpunktene på en enklere og mer tilgjengelig måte. Det viktigste å understreke er at rapporten er laget som et **faglig beslutningsgrunnlag** i et forprosjekt. Den er ikke et vedtak, og den betyr ikke at noe allerede er bestemt. Formålet er å gi borettslaget best mulig informasjon før beboerne eventuelt skal ta stilling til veien videre.

Kort oppsummert sier rapporten dette
Rådgiver vurderer at de gamle avløpsrørene inne i leilighetene **ikke er godt egnet for rørfornying**, og anbefaler derfor at disse rørene **skiftes ut**. Bakgrunnen er blant annet at rørene er i en slik tilstand og utforming at rørfornying vurderes som lite hensiktsmessig. Rapporten viser også til at enkelte rør har så små dimensjoner at de ikke egner seg for strømpetrekking.
For bunnledningene i kjeller er det **ikke konkludert endelig**. Dette er et punkt som utredes videre i forprosjektet, og arbeidet med å avklare hva som er den beste løsningen er allerede i gang.Rapporten peker også på at dersom de innstøpte avløpsrørene i badene skal byttes, vil badene i praksis måtte bygges opp på nytt. Det skyldes at gulv, vegger, sluk, membran og øvrig våtromsoppbygning må åpnes, og at dette normalt ikke kan kombineres med å bevare eksisterende bad som et sammenhengende og godkjent våtrom. Videre vurderes det som hensiktsmessig å se vannrørene i sammenheng med dette, fordi de også er gamle og kan ha økt risiko for lekkasjer og følgeskader.

Hvorfor dette er en viktig sak
Vannskader er en av de vanligste og mest kostbare skadetypene i borettslag og sameier. Nettopp derfor er det viktig at vi vurderer rørsystemet grundig og tar stilling til hvilke løsninger som er teknisk forsvarlige over tid.Styret er opptatt av at borettslaget ikke bare skal se på hva som kan fremstå som den billigste løsningen på kort sikt. Det er minst like viktig å vurdere hva som er mest bærekraftig og økonomisk fornuftig på lang sikt. En løsning som virker rimeligere nå, kan i verste fall føre til større kostnader senere dersom vi likevel må gjøre en mer omfattende rehabilitering om noen år.
Målet er derfor ikke å velge den dyreste løsningen, men å unngå å velge en løsning som blir dyrere totalt sett fordi den ikke løser problemene godt nok.

Om firmaet som har laget rapporten
Noen beboere er forståelig nok opptatt av om rådgiver kan ha interesse av å anbefale en dyr løsning. Det er derfor viktig å si at Øyvind Moen AS er et firma innen prosjektledelse, byggeledelse og teknisk rådgivning. Rapporten er laget som en faglig vurdering av tilstanden og mulige løsninger, og skal gi borettslaget et best mulig grunnlag for å vurdere saken videre.
Det betyr ikke at beboerne ukritisk skal være enige i alle vurderinger i rapporten. Men rapporten er ment som et faglig underlag for beslutning, ikke som et forsøk på å presse frem en bestemt løsning.

Styret ønsker ikke en unødvendig dyr løsning
Styret ønsker å være helt tydelige på dette: Ingen i styret har noe ønske om å presse frem en unødvendig omfattende eller kostbar løsning. Tvert imot er styrets ansvar å sørge for at borettslaget får et best mulig grunnlag for å vurdere hva som er nødvendig, hva som er forsvarlig, og hva som er økonomisk klokt på både kort og lang sikt.Det at rapporten beskriver rehabilitering av bad som en konsekvens av utskifting av innstøpte avløpsrør, må forstås som en **teknisk konsekvens** av den løsningen rådgiver anbefaler, ikke som et mål i seg selv.

Videre prosess
Før vi går videre i prosessen, vil styret innkalle til et beboermøte. Der vil fagpersoner delta, rapporten vil bli gjennomgått på en forståelig måte, og det vil være full anledning til å stille spørsmål om tekniske løsninger, kostnader, gjennomføring og konsekvenser. Dersom det blir aktuelt å gå videre med full rehabilitering av badene, vil styret innhente tilbud fra flere leverandører. Det er viktig for styret at borettslaget får et godt sammenligningsgrunnlag, slik at en eventuell beslutning tas på bakgrunn av både kvalitet, pris og hva som er best for beboerne på lang sikt.Til syvende og sist er det ikke styret alene som bestemmer dette. En eventuell videreføring av prosjektet vil måtte behandles på generalforsamling, og det er beboerne som tar den endelige beslutningen gjennom avstemming. Styrets mål er å legge frem saken så åpent, redelig og forståelig som mulig, slik at alle beboere får et godt grunnlag for å vurdere hva som er riktig vei videre for borettslaget.

Tilfluktsrommene

Tilfluktsrommene – tilstandsrapport – HSV 3 og HSV 13

Styret har fått laget en tilstandsrapport på tilfluktsrommene.

Her kommer en kort oppsummering av rapporten:

Styret har fått gjennomført en tilstandsvurdering av tilfluktsrommene i Henrik Sørensens vei 3 og 13.

Begge rommene er bygget rundt 1970 og er like i utforming, med kapasitet til over 500 personer hver.

Vurderingen viser at tilfluktsrommene i hovedsak er solide og funksjonelle, men at det er behov for oppgraderinger og vedlikehold for å møte gjeldende krav og sikre at de fungerer som forutsatt i en beredskapssituasjon.

De viktigste funnene i rapporten er:

- Mangler knyttet til merking av tilfluktsrom og nødutganger.

- Færre nødutganger enn dagens krav tilsier.

-Behov for oppgradering av det elektriske anlegget og nødstrømsløsning.

- Enkelte mangler og forbedringspunkter innen ventilasjon og sanitær.

- Mindre avvik på utstyr og behov for supplering av enkelte komponenter.

- Behov for tydeligere rutiner for drift, vedlikehold og opplæring.

Det er samtidig gjort betydelige oppgraderinger de siste årene.

I 2023 ble det installert nytt utstyr, blant annet ventilasjonskomponenter og beredskapsutstyr.

Samlet estimert kostnad for gjenstående tiltak er ca. 2,1 millioner kroner.

Flere av tiltakene er omfattende, og styret legger derfor opp til en trinnvis gjennomføring.
Styret har besluttet å starte med oppgradering av det elektriske anlegget, som anses som et av de viktigste tiltakene.

Dette arbeidet planlegges gjennomført i 2026, og det pågår nå innhenting av tilbud fra kvalifiserte leverandører.

Videre fremdrift og prioritering av øvrige tiltak vil bli vurdert fortløpende, og styret vil holde beboerne orientert.

Tilfluktsrommene benyttes i dag til parkering i fredstid, og dette vil fortsette som i dag.

Leiekontrakter
Styret jobber med å gå gjennom leiekontraktene som borettslaget har med firmaer og enkeltperson. De har behov for en oppjustering av leieprisene, og vi vil også forsøke å få leiet ut ledige arealer.

EKN – lineær TV leverandør
Etter at nytt styre tiltrådte i Karihaugen borettslag, så har denne saken igjen blitt aktuell. Alle tre borettslag samarbeider nå med å se på alternativer til EKN. Sammen med Karihaugen brl har vi aksjeflertallet. Vi vil komme tilbake med mer informasjon rundt denne saken.

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.

For å forenkle systemet for bestilling og betaling av parkering i EBrl, har styret inngått en utvidet avtale med P-service og opprettet egen nettside for utleie av parkeringsplasser. Her arbeider vi samtidig med å få til en ordning som erstatter de gamle fysiske Parkeringskortene. Målet er å samle og forenkle alle parkeringstjenester slik at det blir en felles digital løsning der alle tjenester knyttet til parkering blir samlet på ett sted.

Det kommer en egen informasjon om hvordan vi kommer til å innføre dette i praksis.

NB) De beboere som har brukt p- kort, vil gå over til det nye systemet etter at p-kortets varighet/ betaling er blitt utløp

Vaskerier
Den 12.04.23 ble det innført betalingssystem Nayax for vaskerier.
Styret oppfordrer alle vaskeribrukere til å respektere gjeldende regler om reserverte med tavlelås vasketider, samt forholde seg til regler om høytidsdager. Vaskeriene ryddes av beboere. 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 uttrekksledninger 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.

Vi vil nå videosjekke alle bunnledninger i forbindelse med VVS forprosjekt. I tillegg vil disse spyles.

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 tilstandsrapport er i 2024 utarbeidet av Heiskonsulenten AS. Heiskonsulenten AS er et nøytralt firma som ikke selger heiser eller deler. De er kun konsulenter. Konklusjonen i rapporten var:

Heisene er nå 24 år gamle og er slik vi ser det nådd sin normale levetid for en heis. Årlige større reparasjoner som vil komme anser vi som lite bærekraftig da eksisterende heiser bør oppgraderes mer for å sikre borettslaget stabil drift i årene fremover.

Rapporten er også oversendt firmaet som vi har serviceavtale med. De har lukket enkelte punkter i rapporten, men den generelle slitasjen på grunn av alder får vi ikke gjort noe med før heisene oppgraderes eller skiftes ut.

Priser
Modernisering av 4 stk heiser vil koste 7 mill kr. Full utskifting av 4 heiser vil koste ca 10 mill kr.

Nedetid
Det påregnes ca. 10-12 uker uten heis i hver blokk i borettslaget ved komplett utskiftning og 6-7 uker ved evt. men modernisering.
De fleste heisleverandører tilbyr lavere nedetid, for en evt. kompensasjon.

Fremdrift
Heis markedet har pr. i dag stor pågang og ved komplett utskiftning vil det fort kunne gå 10-11 mnd. før evt. prosjektet og 1. av 4. stk. nye heiser er på plass, og dette da fra man evt. begynner med prosjekteringen av en ny heis. Ved modernisering er det som regel kortere prosjekteringstid og leveringstid. Dette vil selvsagt variere fra leverandør til leverandør, anslagsvis 6-7 mnd.

Utskifting av brannslukkingsapparater
Alle brannslukkingsapparater ble skiftet ut i 2025.
Styret minner om at alle beboere er oppfordret til å riste apparatet 2 ganger i året.

Røykvarslere
Det planlegges utskifting av alle røykvarslere i 2026. Disse vil da være varslere som holder i ca 10 år uten batteriskift.

Lån til rehabilitering av garasjer
Vi får spørsmål angående rehabilitering av garasjer og lån som ble tatt opp. Det ble tatt opp et lån til rehabilitering av garasjer i 2009/2010 på kr. 29 020 000.
Her har andelseierne betalt kr. 140,- pr måned siden oktober 2009. Lånet er nedbetalt i 2045.

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.

Inngangsdører til leiligheter- private
Styret satte i gang et prosjekt med innhenting av priser på dører i de leilighetene som ikke hadde brannsikre dører. Vi klarte dessverre ikke å komme i mål med dette, så de som må skifte ut sin inngangsdør må selv ta kontakt med en leverandør å bestille dette i henhold til en teknisk beskrivelse.

Nye fellesdører
Styret har kartlagt fellesdører som ikke oppfyller krav om brannsikerhet B-30. Dette gjelder stort sett dører til el- tavlerom og enkelte i oppganger. Disse planlegges og byttes ut i 2026.

Øvrig arbeid

- Ordningen med å ha komprimatorbil på våren og høsten ble videreført i 2025. Det settes opp skriv i våre oppganger og på VIBBO når komprimatorbilen kommer.

- Rengjøringsplaner og dugnad. Styret i samarbeid med vaktmestersentralen er ansvarlig for å videreføre informasjoner om planlagte aktiviteter og gjør oppmerksom beboere på å holde det rent og fint rundt i fellesområder.

Beboere oppfordres også til å ikke sette av seg eiendel og gjenstander i tilfeldige steder, f. eks. I kjellere, under trapper, ved siden av kontainere (papp, glass, fretex, søppelstasjoner ved høyblokker). Dette innebærer merarbeid for vaktmestere og vesentlige problemer med forsøpling av området og lagring av disse gjenstander før de blir hivet.

- Velferdsrommet/ selskapslokalet 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 2026.

- Gjennom 2025 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.

- 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
  Det planlegges å avhold brannrundekontroll i 2026.

- 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 interesse for dyrking og noen problemer med snegler. I 2024 ble det kjøpt og montert redskapsbod. Denne sesongen tilbyr vi kr 150 for en kasse eller kr 200 for 2 kasser. 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 nesten 30 dyrkekasser. Ikke bare for dyrking, men for integrering med naboer med samme interesse.

- Sykkelboder/ opprydding i fellesområder
  Planlagt opprydding av fellesområder og bortkjøring av sykler som savner sin eier planlegges til sommer/ høst 2026. 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 nå med leilighetsnummer og de som flytter ut, er ansvarlige for å sørge at sykler tas med. Ødelagte sykler må kastes i komprimatorbil.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Protector med polisenummer 1465950. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringssaker meldes forsikringsselskapet 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. Nye røykvarslere ble montert i 2026.

Brannslukkingsapparater
Brannslukkingsapparatene både i fellesarealer og hos andelseiere ble byttet ut i januar 2025 av Firesafe AS.

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 forsiktige 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. Styret har planer om en kontrollrunde etter fellesferien.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boligen skal det utarbeides en energiattest. På 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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
Borettslaget har avtale med Fortum Strøm AS om levering av strøm til våre fellesanlegg. Styret oppdaterer den mest gunstige strømavtalen for borettslaget.

Styret
Styret har styremøter i Ellingsrud Vaktmestersentralen i Harald Sohlbergs Vei 11, 1064 Oslo 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 2025.

Styret er tilgjengelig på:
epost ellingsrudasen@styrerommet.no.
VIBBOs meldingsfunksjon
Styretelefon: 412 81 531 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. 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.

Oversikt tidligere vedlikehold og rehabilitering

2025	HMS	Utskifting av brannslukkere
2024	Lyskilder	Utskifting av alle lyskilder til led
2024	Felles sikringsstavler i oppganger	Oppgradering
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. -Utskifting av utelys. -Vedlikehold og etterisolering gulv i 1. etg. punkthusene
2000 - 2000	Utskifting av heiser	-Avsluttet arbeidet med videoovervåking av garasjeplan -Utskifting av alle heiser utført

Til generalforsamlingen i Ellingsrudåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 20. april 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

ELLINGSRUDÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848616672, KLIENTNR. 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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**7 608 529**	**6 390 768**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 311 344	-3 405 393
Økning annen langsiktig gjeld		0	7 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 246 032	-2 047 728
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		0	-300 211
Innsk. øremerk. bankkto		-25 651	-28 907
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**39 661**	**1 217 761**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**7 648 189**	**7 608 529**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		8 123 171	7 841 482
Kortsiktig gjeld		-474 982	-232 953
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**7 648 189**	**7 608 529**

ELLINGSRUDÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848616672, KLIENTNR. 396

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	3 586 546	2 184 382	3 723 420	3 451 000
Innkrevde felleskostnader	2	21 333 114	20 735 041	21 500 580	22 844 000
Ladeinntekter elbil		320 771	202 526	0	250 000
Andre inntekter	3	794 731	533 529	150 000	520 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**26 035 162**	**23 655 478**	**25 374 000**	**27 065 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-93 931	-77 949	-93 000	-93 000
Styrehonorar	5	-480 000	-480 000	-585 000	-585 000
Revisjonshonorar	6	-25 500	-23 125	-26 000	-26 780
Forretningsførerhonorar		-439 360	-422 460	-445 000	-465 025
Konsulenthonorar	7	-443 075	-526 676	-250 000	-250 000
Drift og vedlikehold	8	-2 022 137	-6 109 621	-3 920 000	-3 470 600
Forsikringer		-1 268 509	-1 185 800	-1 256 000	-1 482 515
Kommunale avgifter	9	-4 677 606	-4 286 131	-4 760 000	-4 778 300
Kostnader sameie	24	-2 798 307	-2 915 333	-2 760 000	-2 800 000
Energi/fyring		-1 038 290	-929 056	-1 000 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 776 155	-2 706 700	-2 650 000	-2 729 500
Andre driftskostnader	10	-1 089 040	-1 033 126	-1 125 000	-1 128 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-17 151 910**	**-20 695 977**	**-18 870 000**	**-18 809 520**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**8 883 252**	**2 959 501**	**6 504 000**	**8 255 480**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	300 211	0	0
DRIFTSRESULTAT		**8 883 252**	**3 259 712**	**6 504 000**	**8 255 480**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	200 720	348 952	0	0
Finanskostnader	12	-6 772 628	-7 014 057	-7 042 000	-6 085 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-6 571 908**	**-6 665 105**	**-7 042 000**	**-6 085 000**
ÅRSRESULTAT		**2 311 344**	**-3 405 393**	**-538 000**	**2 170 480**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital:		0	-3 405 393		
Til annen egenkapital:		2 311 344	0		

ELLINGSRUDÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848616672, KLIENTNR. 396
BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	114 944 499	114 944 499
Tomt		2 724 298	2 724 298
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	24	468 227	823 526
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Aksjer og andeler	15	495 000	495 000
Øremerkede bankinnskudd		1 079 786	897 898
SUM ANLEGGSMIDLER		**119 711 810**	**119 885 221**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	16	154 847	612 374
Driftskonto OBOS-banken		2 802 650	2 624 319
Skattetrekkskonto OBOS-banken		15 400	15 050
Sparekonto OBOS-banken		5 150 274	4 589 738
SUM OMLØPSMIDLER		**8 123 171**	**7 841 482**
SUM EIENDELER		**127 834 982**	**127 726 703**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 496 * 100		49 600	49 600
Annen egenkapital	17	-7 992 175	-10 303 519
SUM EGENKAPITAL		**-7 942 575**	**-10 253 919**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	126 402 551	128 648 583
Borettsinnskudd	19	7 098 400	7 098 400
Annen langsiktig gjeld	20	1 333 397	1 177 160
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	24	468 227	823 526
SUM LANGSIKTIG GJELD		**135 302 575**	**137 747 669**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		450 117	189 413
Skyldige offentlige avgifter	21	20 335	19 982
Påløpte renter		0	14 391
Påløpte avdrag		0	9 167
Annen kortsiktig gjeld	22	4 530	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**474 982**	**232 953**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**127 834 982**	**127 726 703**
Pantstillelse	23	146 582 400	146 582 400
Garantiansvar	24	1 058 139	1 861 076

Oslo, 15.04.2026

Styret i Ellingsrudåsen Borettslag

Astrid Slåttland Torgersen — Espen Johnsen Fjeld — Anita Kløv

Stian Røise Hagen

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	17 050 789
Forretningslokale	204 174
Garasje	8 232
Kabel-TV	1 011 296
Internett	1 624 623
Rehab garasje	833 140
Trappevask	595 100
Utskifting dør/vindu	5 760
Kapitalkostnader IN I	3 598 933
Reg.kapitalkostnader IN I	-12 387
Fratrekk kapitalkostnader	-3 586 546
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**21 333 114**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Lokalutleie Oslobygg	202 910
Nettinnbetaling	563
Utleie	107 801
Automatpenger	393 732
Parkering	89 725
SUM ANDRE INNTEKTER	**794 731**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-23 000
Arbeidsgiveravgift	-70 931
SUM PERSONALKOSTNADER	**-93 931**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-480 000
SUM STYREHONORAR	**-480 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 453

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-25 500
SUM REVISJONSHONORAR	**-25 500**

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-30 010
Tilleggstjenester, OBOS	-65 643
OBOS Prosjekt AS	-3 250
Aase Prosjekt AS	-82 536
Øyvind Moen AS	-247 261
PEG AS	-14 375
SUM KONSULENTHONORAR	**-443 075**

NOTE 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-286 707
Drift/vedlikehold VVS	-234 919
Drift/vedlikehold elektro	-27 843
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 130
Drift/vedlikehold heisanlegg	-375 711
Drift/vedlikehold brannsikring	-602 103
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-96 169
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-230 586
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-87 354
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-43 614
Egenandel forsikring	-26 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 022 137**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-3 190 954
Renovasjonsavgift	-1 486 652
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 677 606**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-105 490
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-54 354
Renhold ved firmaer	-747 600
Andre driftskostnader	-28 887
Kontor- og datarekvisita	-701
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 453
Andre kontorkostnader	-4 826
Telefon, annet	-12 497
Kontingenter	-124 000
Gave, ikke fradragsberettiget	-3 000
Bank- og kortgebyr	-2 732
Velferdskostnader	-3 500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 089 040**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 265
Renter av sparekonto i OBOS-banken	192 455
SUM FINANSINNTEKTER	**200 720**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter Handelsbanken	-118 436
Pantegjeldsrenter Handelsbanken	-2 419 374
Pantegjeldsrenter Handelsbanken	-112 820
Pantegjeldsrenter Handelsbanken	-160 867
Pantegjeldsrenter Handelsbanken	-3 587 499
Pantegjeldsrenter Handelsbanken	-366 839
Renter på leverandørgjeld	-6 793
SUM FINANSKOSTNADER	**-6 772 628**

NOTE 13
BYGNINGER

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

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	-371 199	
Avskrevet tidligere	-371 198	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

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

Kundefordringer	132 696
Avsetning tap på krav	-132 521
Periodisering felleskostnader	14 672
Forskuttert styrelederhonorar	140 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**154 847**

NOTE 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-8 292 386
Egenkapital fra IN tidligere år	300 211
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-7 992 175**

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

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

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

NOTE 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,85 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2013	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 665 820	
Nedbetalt i år	240 399	
		-2 093 781
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,85 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2017	-55 920 000	
Nedbetalt tidligere	9 541 550	
Nedbetalt i år	1 622 157	
		-44 756 293
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,85 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2020	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	805 113	
Nedbetalt i år	165 349	
		-2 029 538
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,85 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2021	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere	419 926	
Nedbetalt i år	117 779	
		-2 962 295

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,85 %. Løpetiden er 35 år., avdragsfritt frem til 01.11.26		
Opprinnelig 2021/2022	-68 000 000	
Nedbetalt tidligere	300 211	
Nedbetalt i år	0	
		-67 699 789
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,85 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-7 000 000	
Nedbetalt tidligere	38 797	
Nedbetalt i år	100 348	
		-6 860 855
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-126 402 551**

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. Estimatet 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.

Leilighetsnr	**Handelsbanken**	**Første avdrag er 01/12-2026**
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2026	
Alle leiligheter		150-250

NOTE 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1973	-7 081 500
Økt 1999	-16 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-7 098 400**

NOTE 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer/parkering	-10 000
Andre innskudd	-317 000
Avsetning bomiljøtiskudd	-1 006 397
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-1 333 397**

NOTE 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-15 400
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 935
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-20 335**

NOTE 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader	-4 530
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-4 530**

NOTE 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 098 400
Pantelån	126 402 551
Beregnede IN forpliktelser	300 211
TOTALT	**133 801 162**

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

Bygninger	114 944 499
Tomt	2 724 298
TOTALT	**117 668 797**

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 den samlede gjelden i sentralen, og utgjør kr 1 058 139.

Selskapets andel i sentralen vises i balansen, både under eiendels- og gjeldssiden, under "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.

0396 ELLINGSRUDÅSEN BORESTTSLAG
RAPPORT OM VALGKOMITEENS ARBEID I FORKANT AV GF2026

Valgkomiteen har i perioden frem mot ordinær generalforsamling arbeidet med å forberede innstilling til valg av tillitsvalgte i borettslaget.
Komiteen har bestått av
Elvisa Bajraktarevic
Mette Kragh
og har hatt som mandat å foreslå kandidater til styret og øvrige verv i henhold til borettslagets vedtekter.

I sitt arbeid har valgkomiteen:
- Gjennomgått hvilke styreverv og øvrige verv som er på valg
- Vurdert styrets nåværende sammensetning og behov for kompetanse og kontinuitet

- Oppfordret andelseiere til å fremme forslag på kandidater
- Tatt kontakt med foreslåtte kandidater og avklart deres interesse og tilgjengelighet
- Gjennomført samtaler med både sittende og nye kandidater

Valgkomiteen har lagt vekt på at styret samlet sett bør ha:
- Økonomisk forståelse
- Relevant kompetanse innen drift og forvaltning av borettslag
- God forståelse for beboernes interesser
- Evne til samarbeid og forsvarlig styrearbeid
- Tilstrekkelig kapasitet til å ivareta vervet

Videre er det lagt vekt på kontinuitet i styrearbeidet, samtidig som det åpnes for fornyelse der dette er hensiktsmessig.

På bakgrunn av dette fremmer valgkomiteen sin innstilling til:
- Styreleder
- Styremedlemmer
- Varamedlemmer
- Valgkomite

Valgkomiteens innstilling presenteres i egen sak på generalforsamlingen.
Valgkomiteen vil være til stede på generalforsamlingen og kan redegjøre nærmere for sitt arbeid ved behov.

Valgkomiteen ønsker selvfølgeling at beboerne engasjerte seg noen mer for flere kandidater.
Men til tross for det har vi fått med kandidater med kvaliteter innen bygg, økonomi og bred styreerfaring. Og det viktigste av alt med et stort engasjement og ønske om borettslagets ve og vel.

Dato: 14/4-26 I valgkomiteen for Ellingsrudåsen Borettslag

Mette Kragh

M. Kragh

Elvisa Bajraktarevic

Elvisa Bajraktarevic

0396 Ellingsrudåsen Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Astrid Slåttland Torgersen — Adresse: Jerikoveien 25 A

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Stian Røise Hagen — Adresse: Henrik Sørensen vei 9

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Torill Gran Larsen **(et år)** — Adresse: Edvard Munchs vei 83

Navn: Finn Einar Steen — Adresse: Henrik Sørensen vei 5

Navn: Elvisa Bajraktarevic — Adresse: Henrik Sørensen vei 28

C. Som varamedlemmer foreslås:

Navn: Hoda Ali — Adresse: Henrik Sørensens vei 18

Navn: Jarl Melancton Melby — Adresse: Henrik Sørensen vei 43

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Stian Røise Hagen — Adresse: Henrik Sørensen vei 9

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Finn Einar Steen — Adresse: Henrik Sørensen vei 5

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Øyvin Holter –:Nilsen — Adresse: Henrik Sørensen vei 26

Navn: Trine L. Rygberg — Adresse: Henrik Sørensen vei 24

Navn: Espen Johnsen Fjeld — Adresse: 1807 Vormsund

Navn: Anita Kløv — Adresse: Henrik Sørensens vei 7

Dato: 14/4-26 I valgkomiteen for Ellingsrudåsen Borettslag

Mette Kragh — Elvisa Bajraktarevic

M. Kragh — Elvisa Bajraktarevic

PRESENTASJON AV KANDIDATER TIL GF2026

Styreleder
Astrid Slåtttland Torgersen: Jobbet over 23 år som styreleder i ulike borettslag.
- Økonomiansvarlig i en bedrift.
- Gjennomført ulike prosjekter: dreneringsprosjekt, taktekkingsprosjekt, rehabilitering av tappevannsentral, bygging av nye garasjer, betongrehabilitering, andre rehabiliteringsprosjekter,
-ansettelse av vaktmestere, personalansvar. Utarbeidelse av vedlikeholdsplan.
- Forhandlinger med banker og leverandører for best mulig avtale for borettslag.

Styremedlem
Toril Grand Larsen: Bor nå i EM83.
God kjennskap til boreslaget og bred erfaring fra både styrearbeid og vedlikehold-prosjekter.
Torill har tidligere vært styreleder i EBrl, og også vært nestleder, styreleder og vara-medlem.

Styremedlem
Finn Einar Steen: Har bodd i EBrl i 5 år i HSV5,
Jobber til daglig som seniorrådgiver i Oslo Bygg KF,
Oslo Kommunes selskap som eier og drifter kommunens formålsbygg- skole, syke-hjem, BHG,
Tidligere styremedlem i Emmanuellfjell Brl/ Råmsos og Schildsted ASA, samt valgkomite i 25/2026

Styremedlem
Elvisa Bajraktarevic: Bor i EBrl i 8 år i HSV28.
Har bachelor i økonomi og jobber i dag som helsesekretær ved sykehus. Sitter nå som varemedlem og i valgkomiteen og er derfor innsatt i nåværende og fremtidige prosjekter

Varemedlem
Jarl Meleby: Bor i EBrl i 52 år.
Jarn har tidligere sittet i styret både som nestleder og styremedlem EBbr og har bred erfaring i styrearbeidet.

Varemedlem
Hoda Ali: Bor i EBrl i 9 år i HSV18, jobber som tolk og helsesekretær ved Ullevål.
Hun er også aktiv i lokalmijøet som lagleder for Ellingsrud fotball og medlem av FAU ved skolen. Gjernnom arbeid og frivilling engasjement er hun opptatt av sam-arbeid, ansvar og å bidra positivt i fellesskap.

Dato: 14/4-26 I valgkomiteen for Ellingsrudåsen Borettslag

Mette Kragh M. Kragh

Elvisa Bajraktarevic Elvisa Bajraktarevic

Valgkomiteen
Trine L. Ryberg: Bodd i EBrl i over 31 år i HSV24.
Trine har godt kjennskap til bygningsmassen og borettslagets historie fra starten av.
Hun sittet i valgkomiteen i mange år, samt som varemedlem i 25/26.

Valgkomiteen
Øyvin Holter- Nilsen: Bor i EBrl siden 2014 i HSV26. God kjennskap til Bogeslag.
Sittet som styremedlem, varemedlem og valgkomiteen før.

Valgkomiteen
Espen Johnsen Fjeld: Bor på Vormsund
Sittet 3år i styret i EBrl som styremedlem, og vært styremedlem i Øvre Furuset Borettslag tidligere.
Passer godt inn i valgkomiteen da han sitter på erfaringer om borettslaget og vet en del om oppgaver og prosjekter som kommer.
Han har også teknisk kompetanse som kan gå mer i detalj ved samtaler/intervju med potensielle nye kandidater neste år.

Valgkomiteen
Anita Kløv: Bor i Henrik Sørensens vei 7.
Hun har sittet 2 år i styret i EBrl som styremedlem, har også sittet i styret i Oslo Taxi samt vært nestleder i styret i fagforeningen i Oslo Taxi.
Kandidat til valgkomiteen da hun har opparbeidet seg innsikt og kompetanse i fremtidige oppgaver som Borettslaget har fremover gjennom sin periode som styremedlem. Dette vil være gode erfaringer med tanke på valg av fremtidige styrekandidater.

Dato: 14/4 -26 I valgkomiteen for Ellingsrudåsen Borettslag

Mette Kragh

M. Kragh

Elvisa Bajraktarevic

Elvisa Bajraktarevic

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 20.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 23.05.26
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.

Sak 1 Valg av møteleder

Morten Røstengen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Terje Skjørtvedt og Christina Ørskov Børding er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 315 500.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring av Husordensregler, regulere tidsrom

Forslag: Endring av Husordensregler, regulere tidsrom - endre til: 1. Det skal være ro og orden i og utenfor egen leilighet i tidsrommene: Hverdager (mandag-fredag) mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 Natt til lørdag og søndag mellom kl. 00.00 til kl. 09.00 2. Snekring og bruk av verktøy kan bare skje på hverdager mellom kl. 08.00 og kl. 18.00 og lørdager mellom kl. 10.00 og kl. 16.00.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Fastsettelse av honoraret til Valgkomiteen 2026

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For fastsettelse av honoraret til valgkomiteen 2026

☐ Mot fastsettelse av honoraret til valgkomiteen 2026

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Grunnet omfang av oppgaver, besvaring div. henvendelser, gjennomføring av møter, og innstilling av kvalifisert kandidater ber EVK om å godkjenne honoraret på kr12 000 fordelt på 3 medlemmer.

☐ Styrets forslag til vedtak: Valgkomiteen blir honorert med kr. 8.000,-.

Sak 8 DIGITAL generalforsamling fremfor dagens HYBRIDE GF

Slik det fremkommer i saksbeskrivelsen

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Om å sette ut ting 24 timer før komprimatorbilen kommer

Slik det fremkommer i saksbeskrivelsen.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Styret skal gi beboerne jevnlig og åpen informasjon minst hvert kvartal

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For styret skal gi beboerne jevnlig og åpen informasjon minst hvert kvartal

☐ Mot styret skal gi beboerne jevnlig og åpen informasjon minst hvert kvartal

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Slik det fremkommer i saksbeskrivelsen

☐ Styrets forslag til vedtak: Hvis det er et generelt ønske om bedre informasjonsflyt fra styret, så ønsker vi å forsøke å imøtekomme dette, og forsøker en kvartalsvis oppdatering frem til neste generalforsamling. Vi vil da foreta en vurdering av hvilken nytte dette har hatt for beboerne.

Sak 11 Vaskerier- gjennomgang, analyse, kostnadsreduksjon

Slik det fremkommer i saksbeskrivelsen

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Avvikling av Ellingsrudåsen kabelnett – EKN

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å signere en avtale om å avvikle EKN. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtale med en leverandør av fiber som styret mener er til det beste for borettslaget både med hensyn til hastighet, pris og support

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Salg av felleslokaler

Slik det fremkommer i saksbeskrivelsen

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Uavhengig valgkomité

Medlemmer av valgkomiteen kan ikke samtidig ha verv i styret. Valgkomiteen bør frastå fra å innstille egne medlemmer til styreverv.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 15 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Astrid Slåttland Torgersen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Anita Kløv
- [ ] Elvisa Bajraktarevic
- [ ] Finn Einar Steen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Espen Johansen Fjeld
- [ ] Torill Gran Larsen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Hoda Ali
- [ ] Jarl Melancton Melby

Valgkomité (kun 3 skal velges)

- [ ] Anita Kløv
- [ ] Espen Johnsen Fjeld
- [ ] Trine L. Ryberg

Sak 16 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Stian Røise Hagen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Finn Einar Steen

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for ELLINGSRUDÅSEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 848616672
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 20. mai kl. 18:00 til 23. mai kl. 18:00 og møtet ble avholdt 20. mai 2026, Utsikten Selskapslokale, 3.etg./ heis, Per Krohgs vei 4 A, 1065 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 150.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår representant fra Obos, Morten Røstengen

> **Forslag til vedtak:**
> Morten Røstengen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **97**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **46**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Terje Skjørtvedt og Christina Ørskov Børding er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **97**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **46**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **100**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **45**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

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

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **93**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **50**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 315 500.

Godtgjørelse for styreleder vedtas i sak 15, ved valg av styreleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 315 500.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **40**
Antall blanke stemmer: **50**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Endring av Husordensregler, regulere tidsrom

Fremmet av: Ekaterina Bakler, HSV11

Forslag: Endring av Husordensregler, regulere tidsrom - endre til:

1. Det skal være ro og orden i og utenfor egen leilighet i tidsrommene:

Hverdager (mandag-fredag) mellom kl. 22.00 og kl. 07.00

Natt til lørdag og søndag mellom kl. 00.00 til kl. 09.00

2. Snekring og bruk av verktøy kan bare skje på hverdager mellom kl. 08.00 og kl. 18.00 og lørdager mellom kl. 10.00 og kl. 16.00.

Beskrivelse/begrunnelse:

1. Dagens regulering med 7 timers fastsatt nattero avviker fra det som normalt praktiseres i borettslag, fremstår som lavere enn vanlig standard og kan vanskelig sies å ivareta et rimelig hensyn mellom beboernes behov for ro og retten til bruk av egen bolig. Nattero på 8 timer er vanlig praksis i borettslag, og i samsvar med alminnelige naborettslige prinsipper. En slik regulering fremstår som rimelig og proporsjonal, særlig sett i lys av alminnelige helseanbefalinger om søvn, og behovet for forutsigbarhet og trivsel mellom beboere i et tett og lytt bomiljø.

2. Dagens tidsrom tillater støyende arbeid over en sammenhengende periode på opptil 12 timer på hverdager, noe som kan oppleves som en betydelig belastning i et tett bomiljø. Å avslutte støyende arbeid tidligere på kvelden vil gi mer ro i den delen av døgnet hvor mange har behov for hvile og privatliv, særlig barnefamilier og beboere med tidlig arbeidsstart. Endringen gir en mer balansert regulering mellom behovet for praktisk arbeid og hensynet til et rolig og trivelig bomiljø.

Forslag til vedtak:
Forslag: Endring av Husordensregler, regulere tidsrom - endre til: 1. Det skal være ro og orden i og utenfor egen leilighet i tidsrommene: Hverdager (mandag-fredag) mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 Natt til lørdag og søndag mellom kl. 00.00 til kl. 09.00 2. Snekring og bruk av verktøy kan bare skje på hverdager mellom kl. 08.00 og kl. 18.00 og lørdager mellom kl. 10.00 og kl. 16.00.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **58**
Antall blanke stemmer: **38**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Fastsettelse av honoraret til Valgkomiteen 2026

Fremmet av: Trine Ryberg, HSV24, Elvisa Bajraktarevic, HSV28, Mette Kragh, HSV30

Valgkomité i EBrl (EVK) har de siste årene fått tildelt et symbolsk honorar for arbeidet som ble utført i forbindelse

med kvalifisering og innstilling av kandidater til div. verv i EBrl.

Tidligere (GF2025) ble dette oppdraget honorert med kr8000 fordelt på 2 medlemmer- kr4000 for hvert medlem.

Grunnet omfang av oppgaver, besvaring div. henvendelser, gjennomføring av møter, og innstilling av kvalifisert kandidater ber EVK om å godkjenne honoraret på kr12 000 fordelt på 3 medlemmer.

Styrets innstilling
Styrets innstilling: Generalforsamlingen i 2025 valgte tre medlemmer til valgkomiteen. Det ene medlemmet trakk seg i løpet av året. Dermed har de nå vært to valgte medlemmer av valgkomiteen.

Styrets forslag til vedtak: Valgkomiteen blir honorert med kr. 8.000,-.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **64**
Antall stemmer mot saken: **33**
Antall blanke stemmer: **53**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Grunnet omfang av oppgaver, besvaring div. henvendelser, gjennomføring av møter, og innstilling av kvalifisert kandidater ber EVK om å godkjenne honoraret på kr12 000 fordelt på 3 medlemmer.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styrets forslag til vedtak: Valgkomiteen blir honorert med kr. 8.000,-.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **43**
Antall stemmer for vedtak 2: **45**
Antall blanke stemmer: **53**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. DIGITAL generalforsamling fremfor dagens HYBRIDE GF

Fremmet av: Anita Sweeney, Henrik Sørensens vei

Etter borettslagsloven er generalforsamlingen borettslagets øverste organ. Dette betyr:

- Andelseiere skal ha reell mulighet til deltakelse

- De skal ha reell innflytelse

- Saksbehandling skal være forsvarlig, etterprøvbar og protokollført (dokumentert)

I dag har vi en «hybrid» løsning som i praksis fungerer slik:

– Det holdes et fysisk beboermøte, som ligner den gamle fysiske GF.

– På dette møtet går styret gjennom alle sakene, og beboere kan stille spørsmål og komme med forslag.

– INGENTING av dette blir protokollført, bortsett fra benkeforslag fra de som er fysisk til stede.

– Dette betyr at alle innspill, spørsmål og forslag som kommer i beboermøtet FORSVINNER, selv om det er der den faktiske behandlingen av sakene skjer.

– Møtet ledes av en møteleder som ikke er navngitt i innkallingen til GF.

– Samtidig er OBOS formell møteleder for den elektroniske delen, som i praksis bare brukes til å avgi stemme, uten mulighet til å få innspill skrevet inn i protokollen.

Denne ordningen svekker våre demokratiske rettigheter. Dette gjør at generalforsamlingen ikke fungerer etter lovens intensjon.

En helt digital generalforsamling i sanntid vil:

- Gi alle like muligheter til å delta, uansett hvor de sitter.

- Gjøre det mulig å stille spørsmål, komme med forslag og få innspill protokollført

- Gi en ryddig møteform med én navngitt møteleder

- Spare borettslaget penger, fordi vi slipper å leie lokale og arrangere et eget fysisk beboermøte, med minimal funksjon.

Det er ønskelig at generalforsamlingen fatter følgende vedtak:

Fremtidige generalforsamlinger samt ekstra-ordinære generalforsamlinger i borettslaget skal holdes som helt digitale møter i sanntid. Alle kan delta samtidig via PC, nettbrett eller mobil.

Den digitale løsningen skal gi alle andelseiere mulighet til å:

– delta i sanntid

– stille spørsmål

– komme med forslag

– få innspill skrevet inn i protokollen etter Borettslagloven § 7-9.Møteleiing.

"Protokoll

(1) Generalforsamlinga skal leiast av styreleiaren om ikkje generalforsamlinga vel ein annan møteleiar, som ikkje treng vere andelseigar.

(2) Møteleiaren skal syte for at det blir ført protokoll over alle saker som blir behandla i generalforsamlinga, og alle vedtak som blir gjorde der. Protokollen skal signerast av møteleiaren og minst ein andelseigar som generalforsamlinga skal velje mellom dei som deltek. Protokollen skal haldast tilgjengeleg for andelseigarane."

3. Styret skal gi klar og enkel informasjon til alle beboere i forkant av møtet om hvordan man deltar digitalt, hvordan man fremmer forslag og hvordan møtet gjennomføres. Beboerne skal informeres i rimelig tid når det tas i bruk nye måter å kommunisere på.

4. Beboere skal fortsatt kunne avlevere stemmesedler på papir til styrets postkasse.

Vedtaket gjelder fra og med neste ordinære generalforsamling (2027).

Styrets innstilling
Styrets innstilling: Styret ønsker at flest mulig skal ha anledning til å delta under GF/beboermøte. Hvis man velger kun å ha digital generalforsamling, så er det flere som ikke vil kunne delta. Det er ikke alle som kan delta digitalt. Når vi har beboermøte så kan de som vil delta uten å kjennskap til den digitale «verdenen», og man kan også stemme på papir om man ønsker det. Hvis generalforsamlingen blir «heldigital» så er det mange som da ikke får deltatt eller får avgitt sin stemme.

Det å gjennomføre en såkalt hybrid GF gjør at flest mulig kan få deltatt.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget avvises.

> **Forslag til vedtak:**
> Slik det fremkommer i saksbeskrivelsen
>
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **54**
Antall blanke stemmer: **47**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Om å sette ut ting 24 timer før komprimatorbilen kommer

Fremmet av: Anita Sweeney, Henrik Sørensens vei

Borettslaget leier inn komprimatorbil to ganger i året. Dette betaler vi for i fellesskap.

Senere år har styret gjort det stadig vanskeligere å bruke ordningen. Vi får ikke lenger sette ut ting kvelden før, selv om mange av oss ikke har mulighet til å bære ut ting samme dag. Styret begrunner dette med brannfare og at folk roter i tingene. Disse begrunnelsene holder ikke.

Hvorfor vi ønsker å sette ut ting 24 timer før:

– Mange jobber samme dag, og rekker ikke å bære ut ting.

– Noen trenger hjelp til å få ut ting, og hjelpere må ha bedre tid.

– Folk roter i tingene samme dag også, så dette problemet forsvinner ikke ved å forby utsetting kvelden før. (Beboere kan følge med)

– Gjenbrukspotensialet er stort. Mange ting blir tatt med av andre beboere/forbipasserende, og det er positivt at ting gjenbrukes fremfor å kastes.

- Det forbudt med svarte plastsekker, dermed kan alle se hva som er inn i de gjennomsiktige sekker uten å rive dem opp.

Åpne esker med ting vi mener har gjenbruks verdi gjør ordningen bedre, ikke verre:

– Folk kan se hva som ligger der uten å rive opp og rote.

– Ting som kan gjenbrukes blir lettere oppdaget og tatt med.

– Det blir mindre roting og mindre frustrasjon.

Dagens regler er unødvendig strenge og ikke tilpasset hvordan folk faktisk lever og jobber. Ordningen skal være til hjelp og en service vi alle betaler for.

Forslag om at generalforsamlingen vedtar følgende:

Beboere skal kunne sette ut ting fra kvelden (24 timer) FØR komprimatorbilen kommer.

Beboere skal kunne bruke åpne esker når de setter ut ting som kan gjenbrukes, slik at folk kan se innholdet uten å rive opp emballasje. Esker som ikke har gjenbruks- innhold bør teipes godt igjen.

Styret skal informere tydelig og i god tid om datoer (minimum 1 uke før) og regler, slik at ordningen blir trygg og ryddig for alle.

Dette gjør ordningen mer brukervennlig, mer rettferdig og mer miljøvennlig, uten at det skaper større problemer enn i dag.

Styrets innstilling
Styrets innstilling: Styret har et HMS ansvar, og det å sette ut ting så lang tid i forveien kan utgjøre en fare for barn. Det er en del skarpe ting som blir kastet. Dette er også helt normal prosedyre i andre borettslag.

Hvis man ikke har anledning til å sette ut ting samme dag så kan man ta kontakt med vaktmester.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget avvises.

> **Forslag til vedtak:**
> Slik det fremkommer i saksbeskrivelsen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **43**
Antall blanke stemmer: **43**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Styret skal gi beboerne jevnlig og åpen informasjon minst hvert kvartal

Fremmet av: Anita, Sweeney, Henrik Sørensens vei

Beboere får i dag lite og uforutsigbar informasjon om hva styret gjør, hvilke saker som behandles, og hva som skjer i borettslaget. Beboere opplever at det er vanskelig å få oversikt, og at informasjon ofte gis stykkevis, sent eller ikke i det hele tatt. Dette skaper unødvendig frustrasjon, misforståelser og avstand mellom styret og beboerne.

I et borettslag der vi alle betaler inn og deler ansvar, er det rimelig at styret gir jevnlig og samlet informasjon om drift, vedlikehold, økonomi og andre forhold som angår oss. Det handler ikke om hvilken kanal som brukes, men om at alle beboere får samme informasjon samtidig, på en ryddig og forutsigbar måte.

Forslag til at generalforsamlingen vedtar følgende:

Styret skal gi beboerne minst én samlet oppdatering hvert kvartal om hva som skjer i borettslaget.

Oppdateringen skal inneholde informasjon om:

– pågående saker

– vedlikehold og planlagt arbeid

– økonomi og eventuelle endringer som påvirker beboerne, Fellesutgifter/fellesgjeld

– praktiske forhold som drift, avtaler og tjenester

3. Styret velger selv hvilken kanal som brukes, men informasjonen skal være tilgjengelig for alle beboere samtidig.

4. Når flere beboere spør om samme sak, skal styret svare i den kanalen der informasjonen ble gitt, slik at alle får samme svar.

Dette vil gi mer åpenhet, mindre misforståelser og en mer ryddig dialog mellom styret og beboerne.

Styrets innstilling
Styrets forslag til vedtak: Hvis det er et generelt ønske om bedre informasjonsflyt fra styret, så ønsker vi å forsøke å imøtekomme dette, og forsøker en kvartalsvis oppdatering frem til neste generalforsamling. Vi vil da foreta en vurdering av hvilken nytte dette har hatt for beboerne

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **100**
Antall stemmer mot saken: **8**
Antall blanke stemmer: **42**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Slik det fremkommer i saksbeskrivelsen

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Styrets forslag til vedtak: Hvis det er et generelt ønske om bedre informasjonsflyt fra styret, så ønsker vi å forsøke å imøtekomme dette, og forsøker en kvartalsvis oppdatering frem til neste generalforsamling. Vi vil da foreta en vurdering av hvilken nytte dette har hatt for beboerne.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **54**

Antall stemmer for vedtak 2: **51**
Antall blanke stemmer: **42**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Vaskerier- gjennomgang, analyse, kostnadsreduksjon

Fremmet av: Karolina Røkke, HSV28

Bakgrunn:

Borettslaget har i dag totalt 12 fellesvaskerier, fordelt slik:

4 i høyblokkene

5 i langblokkene

3 i punkthusene

Bruken av fellesvaskeriene har over tid gått ned.

Stadig flere andelseiere har egen vaskemaskin i leiligheten, og flere av vaskeriene står store deler av tiden ubrukt.

Det ble innført betaling for bruk av vaskerier.

Samtidig medfører drift og vedlikehold av fellesvaskeriene betydelige kostnader for borettslaget, noe som ikke dekkes av betalingssystemet i sin helhet.

Utgifter som kan reduseres:

- Service og reparasjoner

- Utskifting av maskiner

- Strøm- og vannforbruk

- Generell oppfølging

Vurdering:

Med bakgrunn i redusert bruk og økende kostnader vurderes det som hensiktsmessig å redusere antall fellesvaskerier, uten at dette går vesentlig utover tilgjengeligheten for beboerne.

Ved å legge ned et begrenset antall vaskerier vil borettslaget kunne:

- Redusere løpende drifts- og vedlikeholdskostnader

- Forlenge levetiden på gjenværende vaskerier

- Utnytte fellesarealer mer effektivt/ selge/ leie ut

- Bytte ut/ erstatte nyere maskiner og utstyr i andre vaskerier

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å:

- justere antall vaskerier- legge ned 1 av 2 fellesvaskerier i punkthussene HSV37-43

- justere antall vaskerier- legge ned 1 av 2 fellesvaskerier i langblokkene HSV2-26

- justere antall vaskerier- legge ned 1 av 2 fellesvaskerier i langblokkene HSV15-35

Styret gis fullmakt til å avgjøre hvilke konkrete vaskerier som legges ned, basert på analyse, bruk, strømforbruk, teknisk tilstand og hensynet til en best mulig fordeling for beboerne/ brukere.

Styret gis fullmakt til å lage en plan over en riktig og balansert fordeling av vaskerier ihht. bruksområdet.

Styrets innstilling
Styrets innstilling: Styret jobber med et VVS Forprosjekt som vil avdekke hva som må gjøres med hensyn til avløpsrør etc. i borettslaget. Ved en oppstart av et VVS Prosjekt vil man ha nytte av de vaskeriene man har i dag gjennom prosjektperioden. Styret mener derfor at det å vurdere nedleggelse av vaskerier er noe man bør gjøre etter at et VVS Prosjekt er ferdigstilt.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget avvises.

> **Forslag til vedtak:**
> Slik det fremkommer i saksbeskrivelsen
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **67**
Antall blanke stemmer: **44**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Avvikling av Ellingsrudåsen kabelnett – EKN

I 2025 og 2026 har det foregått møter mellom Karihaugen brl, Karilia brl og vårt borettslag om mulighet for å modernisere tv og internett løsningen i borettslagene, og dermed en mulig avvikling av EKN.

Vi har et generalforsamlingsvedtak fra 2022/2023, hvor man ønsket at styret vurderte andre alternativer enn EKN. Den gangen fikk vi ikke Karihaugen brl med på dette, og vi hadde dermed ikke et aksjeflertall for å avvikle EKN. Vi fikk imidlertid løst dette ved at de andelseierne som ikke ønsket TV kanalene fra EKN, fritt kunne velge bort dette.

Siden EKN ble opprettet for ca 40 år siden, har det skjedd store utviklinger på TV og internett- fronten, og EKN står nå igjen som fordyrende ledd, uten særlige fordeler slik det en gang var.

Nytt styre i Karihaugen brl ønsker nå imidlertid å se på muligheten for å avvikle EKN å inngå direkte avtale med en leverandør av fiber istedenfor. Sammen med Karihaugen brl har vi nå et aksjeflertall for avvikling av EKN. De undersøkelsene som er gjort til nå, viser at dette kan være fornuftig.

Formålet med avviklingen vil derfor være å forhandle frem en løsning som både er rimeligere for beboerne, og som tilbyr mer fleksibilitet for hver enkelt beboer.

Det å inngå en avtale med leverandør av internett har styret en generell fullmakt til å gjøre, men vi ønsker å inkludere generalforsamlingen i denne avgjørelsen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å signere en avtale om å avvikle EKN. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtale med en leverandør av fiber som styret mener er til det beste for borettslaget både med hensyn til hastighet, pris og support
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **83**
Antall stemmer mot vedtaket: **21**

Antall blanke stemmer: **46**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Salg av felleslokaler

1. Bakgrunn

Borettslaget disponerer i dag flere lokaler har vist seg vanskelige å leie ut og som derfor enten står tomme eller er lite i bruk. 3 av disse kan være kandidater for salg, alle på ca. 70 m^2:

· Styrerom

· Tidligere barnehagelokale

· Selskapslokale

To av lokalene står permanent tomme og er ikke i aktiv bruk. Selskapslokalet leies sporadisk ut, men inntektene dekker ikke de løpende kostnadene knyttet til drift, vedlikehold og forvaltning av lokalet.

Samlet sett medfører lokalene netto kostnader for borettslaget, samtidig som de representerer vedlikeholdsansvar og potensiell risiko for verdiforringelse over tid.

Alle lokalene har behov for renovering og mangler i dag fullverdige kjøkken og bad (har WC og innlagt vann).

2. Styrets vurdering

Styret har vurdert dagens og fremtidige behov for disse fellesarealene, samt alternative måter å forvalte dem på. Basert på lav bruk, begrensede leieinntekter og behov for betydelige oppgraderinger, vurderer styret at lokalene i nåværende form ikke gir tilstrekkelig nytteverdi for fellesskapet.

Styret mener derfor at salg av lokalene kan være en økonomisk fordelaktig løsning for borettslaget. Et salg vil kunne:

· Redusere fremtidige drifts- og vedlikeholdskostnader

· frigjøre kapital til felles formål (for eksempel vedlikehold, nedbetaling av fellesgjeld eller styrking av borettslagets økonomiske buffer)
Det legges til grunn at potensielle kjøpere sannsynligvis vil ønske å omgjøre lokalene til bolig(er). En slik bruksendring kan være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og krever avklaring med Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.

3. Forutsetning – avklaring med Plan- og bygningsetaten

Styret foreslår at et eventuelt salg **forutsetter** at styret først innhenter en avklaring fra Plan- og bygningsetaten om hvorvidt lokalene kan bruksendres og ombygges til bolig(er), og på hvilke vilkår dette eventuelt kan skje.

Endelig salgsbeslutning og kontraktsinngåelse skal ikke gjennomføres før en slik avklaring foreligger.

4. Økonomiske forhold

Lokalene er renoveringsobjekter, og salgspris vil avhenge av blant annet:

· Avklaring rundt bruksendring

· Markedssituasjon

· Tekniske og bygningsmessige forutsetninger

Styret legger opp til å innhente profesjonell verdivurdering/takst og meglerbistand før eventuell salgsprosess igangsettes, for å sikre best mulig beslutningsgrunnlag og markedsmessig pris.

Netto salgsinntekter vil tilfalle borettslaget og disponeres til felles formål.

Styrets forslag til vedtak

1. Generalforsamlingen gir sin tilslutning til at borettslaget kan legge ut for salg følgende tre felleslokaler i 1. etasje (ca. 70 m^2 hver):
• Styrerom
• Tidligere barnehagelokale
• Selskapslokale

Vedtaket er betinget av at styret, før endelig salgsbeslutning, innhenter skriftlig avklaring fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune om at bruksendring/ombygging til bolig(er) kan tillates innenfor gjeldende regelverk.

2. Styret gis fullmakt til å:
• Innhente takst/verdivurdering og engasjere eiendomsmegler
• Gjennomføre salgsprosess
• Forhandle og inngå bindende salgsavtale innenfor rammene av dette vedtaket

Netto salgsinntekter disponeres til borettslagets felles formål.

> **Forslag til vedtak:**
> Slik det fremkommer i saksbeskrivelsen
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **28**
Antall blanke stemmer: **45**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

14. Uavhengig valgkomité

Valgkomiteens rolle er å finne og foreslå de best egnede kandidatene til styret. For at denne prosessen skal være tillitsvekkende og objektiv, er det viktig at valgkomiteen opptrer uavhengig av styret.

Det er ikke krav om å ha en valgkomité, men dersom borettslaget velger å ha dette, bør den fungere som et selvstendig organ. Uavhengigheten kan bli utfordret dersom medlemmer av valgkomiteen samtidig sitter i styret eller som vara, eller dersom valgkomiteen innstiller egne medlemmer til styreverv. Dette kan svekke tilliten til prosessen og gi uheldige interessekonflikter.

Styret mener derfor det er viktig å tydeliggjøre rammene for valgkomiteens arbeid. Formålet er å sikre en åpen, objektiv og tillitsvekkende prosess, hvor de best egnede kandidatene foreslås til styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Medlemmer av valgkomiteen kan ikke samtidig ha verv i styret. Valgkomiteen bør frastå fra å innstille egne medlemmer til styreverv.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **86**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **49**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styrets innstilling

Styret arbeider for tiden med flere omfattende saker som løper over flere år. Disse sakene krever betydelig innsikt, og det er vesentlig arbeid som gjenstår før de kan avsluttes.

Styret vil på denne bakgrunn understreke at kontinuitet i styresammensetningen er viktig for å ivareta borettslagets interesser på en forsvarlig måte. En for stor utskiftning av styret samtidig vil kunne medføre tap av avgjørende kunnskap og forringe fremdriften i pågående prosesser.

I tillegg til kandidatene fremmet av valgkomiteen ber styret generalforsamlingen om også å vurdere gjenvalg av sittende styremedlemmer, og oppfordrer til en helhetlig vurdering av hvilken styresammensetning som best tjener borettslaget fremover.

Styreleder (2 år)

Følgende stilte til valg:
Karolina Røkke 56 stemmer
Astrid Slåttland Torgersen 44 stemmer

Styremedlem (2 år)

Følgende stilte til valg:
Hoda. Ali 20 stemmer
Elvisa Bajraktarevic 26 stemmer
Espen Johansen Fjeld 25 stemmer
Torill Gran Larsen. 33 stemmer
Anita Kløv 33 stemmer
Finn Einar Steen 42 stemmer

Styremedlem (1 år)

Følgende stilte til valg:
Hoda. Ali 12 stemmer
Elvisa Bajraktarevic. 19 stemmer
Espen Johansen Fjeld 19 stemmer
Anita Kløv 13 stemmer
Torill Gran Larsen 27 stemmer

Varamedlem (1 år)

Følgende stilte til valg:
Hoda Ali 51 stemmer
Christina Børding 47 stemmer
Jarl Melancton Melby 60 stemmer

Valgkomité (1 år)

Følgende stilte til valg:
Hoda Ali. 45 stemmer
Alia Hassan 52 stemmer
Espen Johnsen Fjeld 52 stemmer
Anita Kløv 58 stemmer

I henhold til borettslagsloven § 7-11 første ledd treffes beslutninger ved alminnelig flertall av de avgitte stemmene, med mindre annet følger av loven eller vedtektene. Når ingen kandidat oppnår slikt flertall, er det ikke foretatt et gyldig valg. På bakgrunn av dette, samt de innkomne innvendingene til gjennomføringen, er det besluttet at valget må gjennomføres på nytt.

16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Stian Røise Hagen (85 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stian Røise Hagen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Finn Einar Steen (84 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Finn Einar Steen

Plan- og bygningsetaten

Dato: 06.07.2026
Kunde: Merete Ruud
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536258
Deres ref: 9333394

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 107, BNR. 788.

Vi viser til bestilling av 06.07.2026 for eiendom gnr. 107, bnr. 788.

GNR. 107 BNR. 788

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.08.1972.

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

31016 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

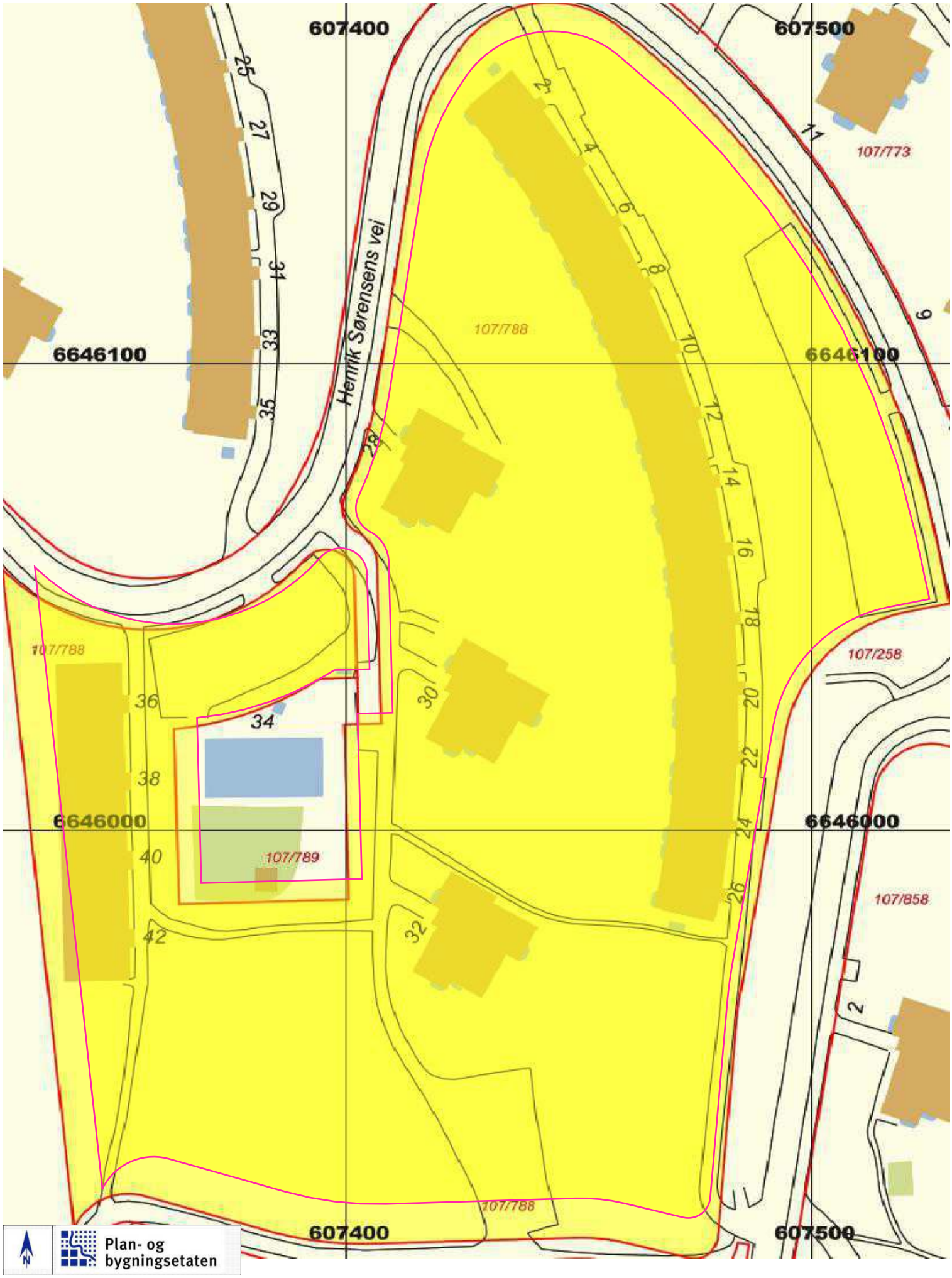
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

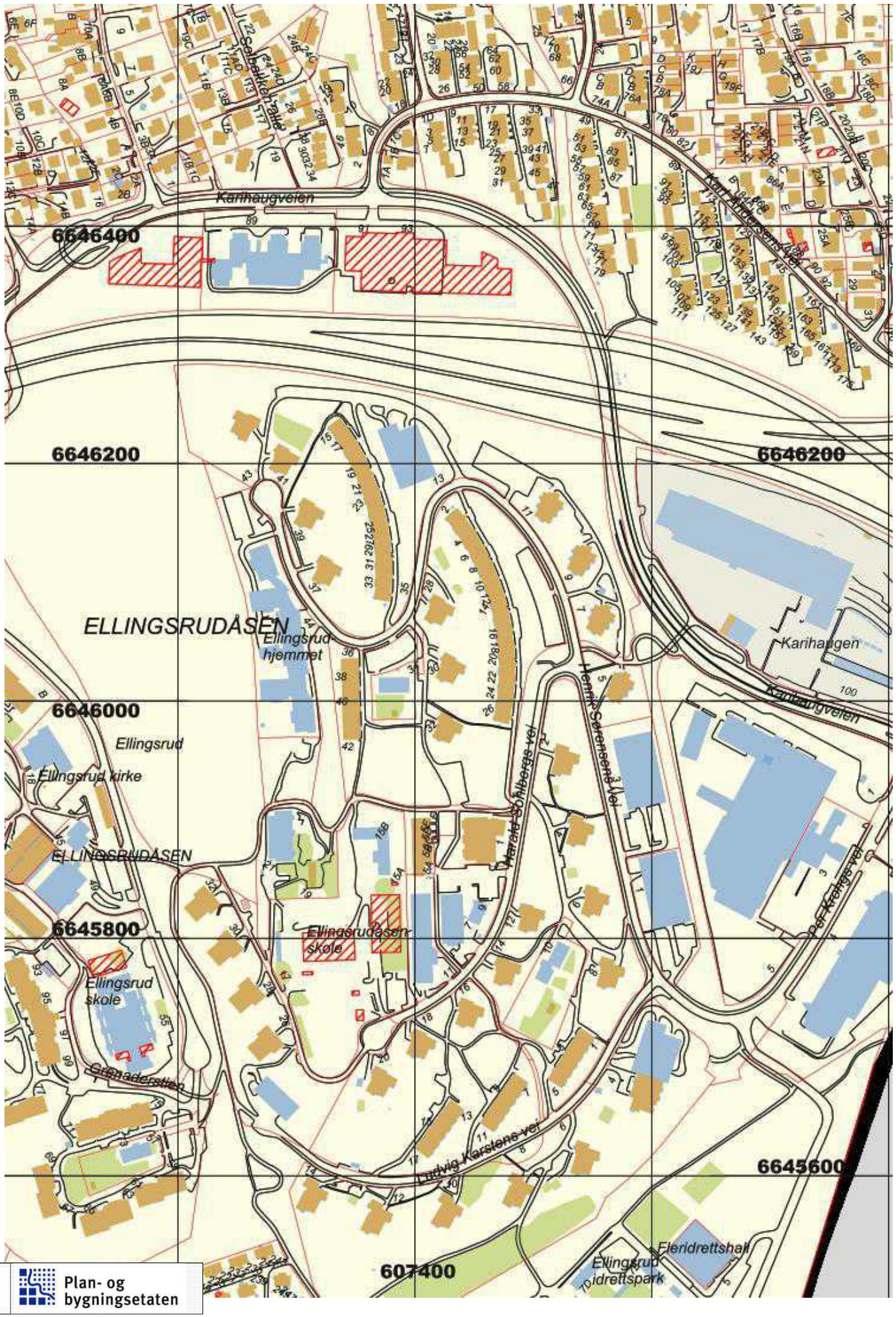
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

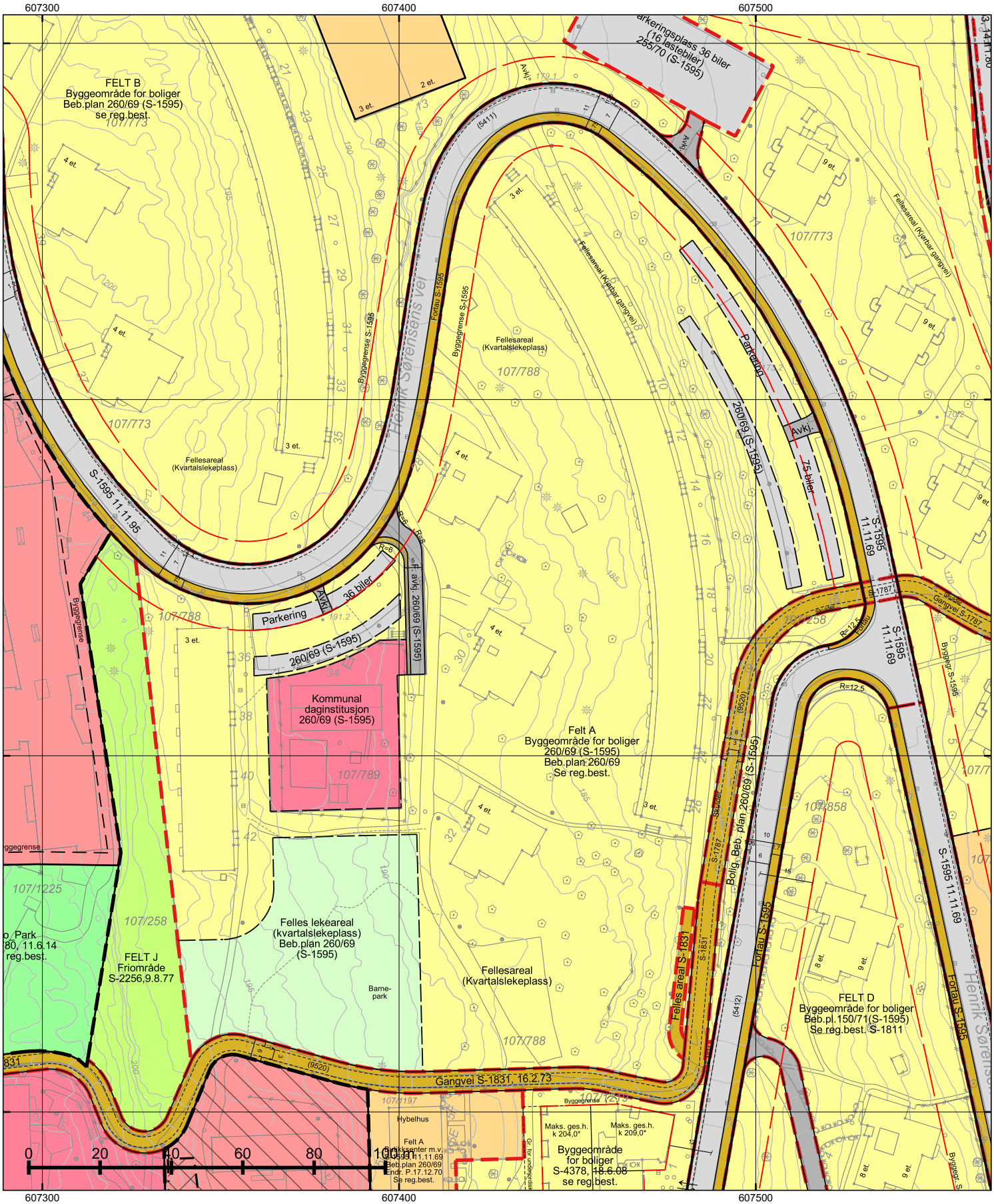
Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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



Plan- og bygningsetaten


6646400
6646200
6646200
6646000
6645800
6645600
607400
ELLINGSRUDÅSEN
ELLINGSRUDÅSEN
Karihaugveien
Karihaugveien
Ellingsrud hjemmet
Ellingsrud
Ellingsrud kirke
Ellingsrudåsen skole
Ellingsrud skole
Grenaderstien
Ludvig Karstens vei
Harald Sohlbergs vei
Hennie Sørensens vei
Per Krohgs vei
Karihaugen
Eleridrettshall
Ellingsrud idrettspark
Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

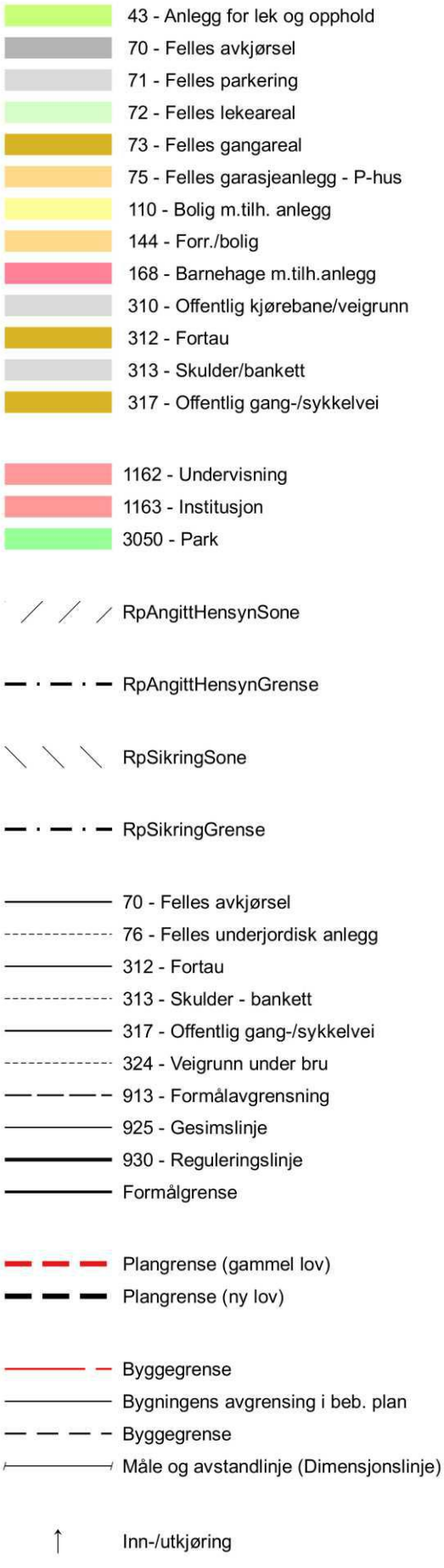
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 160261/ 86536258
Adresse: Henrik Sørensens vei 2
Gnr/Bnr: 107/788
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160261/86536258
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-1595

Regulerinsplan med regul.bestemmelser for østre del av Ellingsrudåsen og del av øvre Høybråten gnr.107,bnr.258 og gnr.109,bnr.9

Vedtaksdato: 11.11.1969

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196901442

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 26069, 25570, V180184, V170283, 15071

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Om regulering av Østre del av Ellingsrudåsen, del av gnr. 107, bnr. 258, Øvre Høybråten, og del av gnr.109, bnr.9, Ellingsrud, Oslo kommune.

SE ENDRINGER I S-1811!

Reguleringsbestemmelsene lyder:

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området er inndelt i:

a) 5 boligfelter merket A-E (gul farge)
b) Felt for garasjeanlegg merket H (brun farge)
c) Friområde, turvei (grønn farge).
d) tomt for offentlig bygning (barneinstitusjon) merket I (grå farge).
e) Trafikkareal (veier).

§ 3. Bestemmelser for boligfeltene og felt for garasjeanlegg.

Før innsendelse av byggemelding må det foreligge:

a) Godkjent bebyggelsesplan.
b) Godkjent plan i 1:500 for alle utendørsanlegg, så som biloppstillingsplasser, lekeplasser og parktanteplasser, oppholdsplasser, interne veier, tørkestativ, søppelkasser o.l. samt for planering, terrassering og beplantning.
    - Boligfelt A. (brutto areal= 55.700 m2) kan bebygges med bolighus på inntil 4 etasjer med samlet brutto gulvareal = ca. 22.000 m2. I området kan innpasses forretningsbygg med samlet brutto gulv- areal = ca. 3.000 m2.
    - Boligfelt B (brutto areal = 30.100 m2) kan bebygges med bolighus på inntil 5 etasjer med samlet brutto gulvareal = ca. 15.000 m2.
    - Boligfelt C (brutto areal = 12.900 m2) kan bebygges med bolighus på inntil 9 etasjer med samlet brutto gulvareal = ca. 16.000 m2. Boligfelt D (brutto areal = 50.300 m2) kan bebygges med bolighus på inntil 9 etasjer med samlet brutto gulvareal = ca. 25.000 m2. I tillegg skal innpasses trygdebolig med 100-120 leiligheter, inntil 13. etasjer.
    - Boligfelt E (brutto areal = 47.800 m2) kan bebygges med bolighus på inntil 9 etasjer med samlet brutto gulvareal = ca. 25.000 m2.
c) Bygningsrådet kan ved godkjennelse av bebyggelsesplanen, hvor særlige terrengmessige forhold tilsier det, dispensere fra avstandsbestemmelsene i bygningslovens paragraf 70 nr. 1 og 2.
d) Nettstasjoner skal plasseres i samråd med Oslo Lysverker. Anleggene må i utforming og materialvalg tilpasses terrenget og den øvrige bebyggelse.
e) Det samlede antall biloppstillingsplasser i boligfelter og garasjeanlegg (H) skal utregnes etter følgende norm:
    - 1 1/2 bilplass pr. familieleilighet.
    - 1 bilplass pr. leilighet for enslige.
    - 1 bilplass pr. 50 m2 gulvflate forretningsbygg.
f) Parkeringsanleggene skal i bebyggelsesplanene vises fullt utbygd som parkeringshus, garasjeanlegg eller planerte biloppstillingsplasser. Anleggene må både i utforming og materialvalg tilpasses terrenget og den øvrige bebyggelse.
g) Felt for garasjeanlegg (H) skal utbygges for minst 800 biler. Garasjeanlegg kan oppføres i inntil 3 plan med minsteavstand 2,5 m fra nabogrense (turvei).
h) Inngjerding (herunder også murer) på området må anmeldes til bygningskontrollen som skal godkjenne såvel inngjerdingens plassering som høyde, konstruksjon og farge. Rundt fellesområder og lekearealer kan gjerde oppsettes, likeledes i grense mot naboeiendommer. Forhage kan gjerdes inn langs fortau med lave parkgjerder. Bygningsrådet kan nekte oppsatt gjerde mellom de enkelte husenheter.

§ 4. Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

§ 5. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivingen.

§ 6. Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo kommune til anvendelse.

SE ENDRINGER I S-1811!

Oslo

S-1831

Endret regul.plan for gangvei 9520 fra Ellingsrudåsens topparti og østover til Harald Solbergs vei - samt utvidelse av bredden på turvei D 11 i tunnel under Djupdalslinjen.

S-1831 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 16.02.1973
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197356883
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

26069

Bebyggelsesplan for boligfeltene A, B, og C samt for parkeringsfeltet H på østre del av Ellingsrudåsen, del av gnr. 107, bnr. 258 og del av gnr. 109, bnr. 9. (Kart Ø-5 + 6. Se også vedlagte skisse.)

26069 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196902908

Vedtaksdato: 07.08.1969
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-1595, S-1811

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

PropCloud

Risikorapport

Adresse:

0301-107-788-0-0

Henrik Sørensens vei 6, 1065 OSLO

Rapport generert:

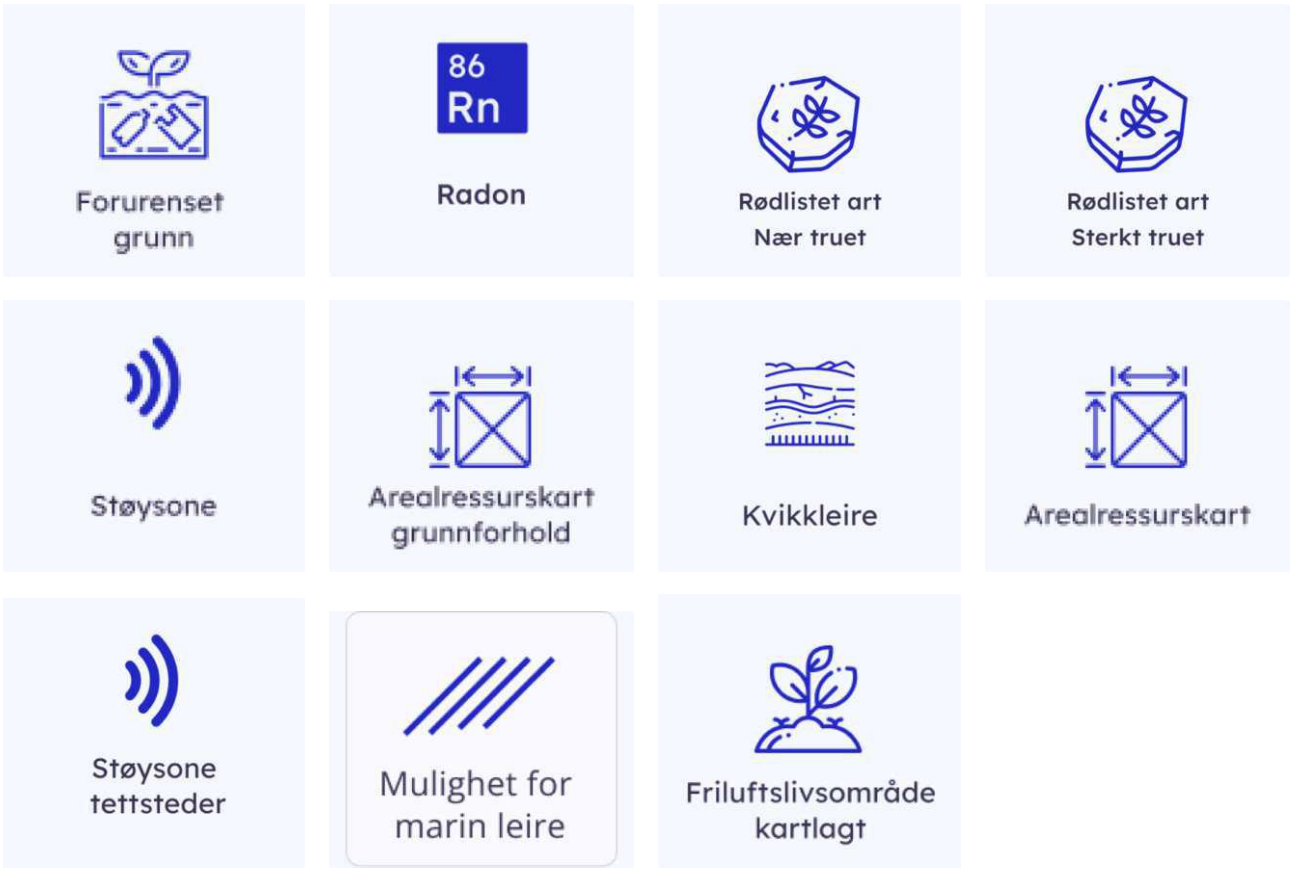
18. august 2026

Risikorapport

112
Vurderte kartlag

11
Identifiserte kartlag

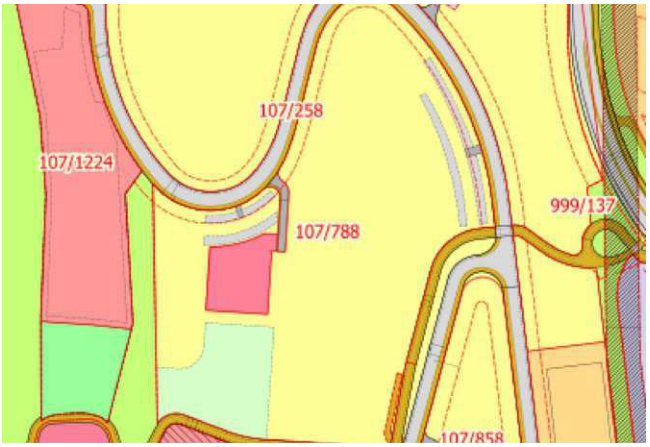
Identifiserte Kartlag (11)



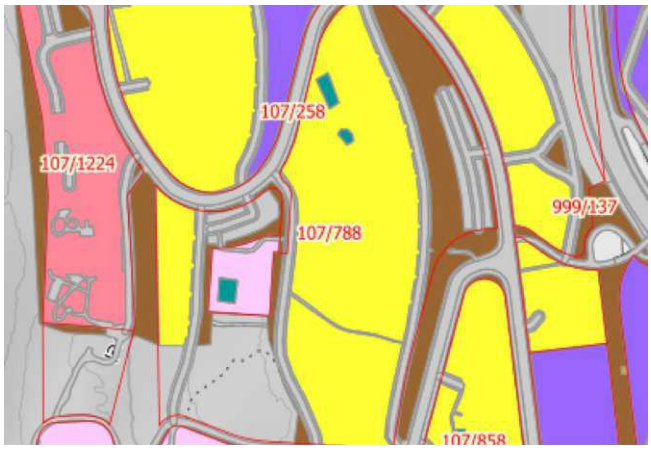
Kartoversikt



Satellittfoto



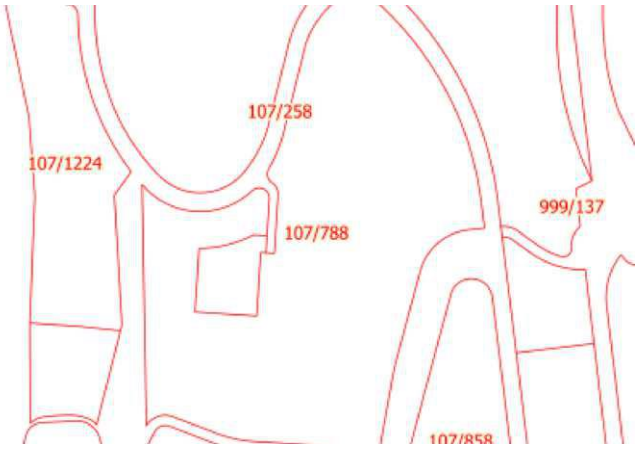
Reguleringsplaner



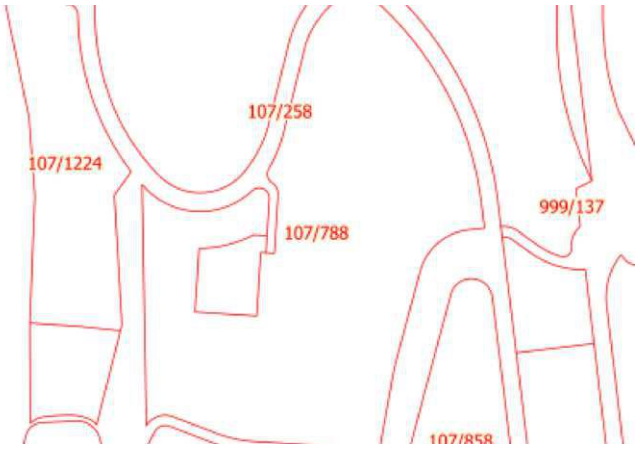
SSB Arealbruk



Vanlig kart



Kommuneplan



Kommunedelplan

Forurenset grunn

Miljødirektoratet



X - Mistanke om forurensning
3 - Ikke akseptabel forurensning og behov for tiltak
2 - Akseptabel forurensning med dagens areal- og resipientbruk
1 - Lite/ikke forurenset

Om kartlaget

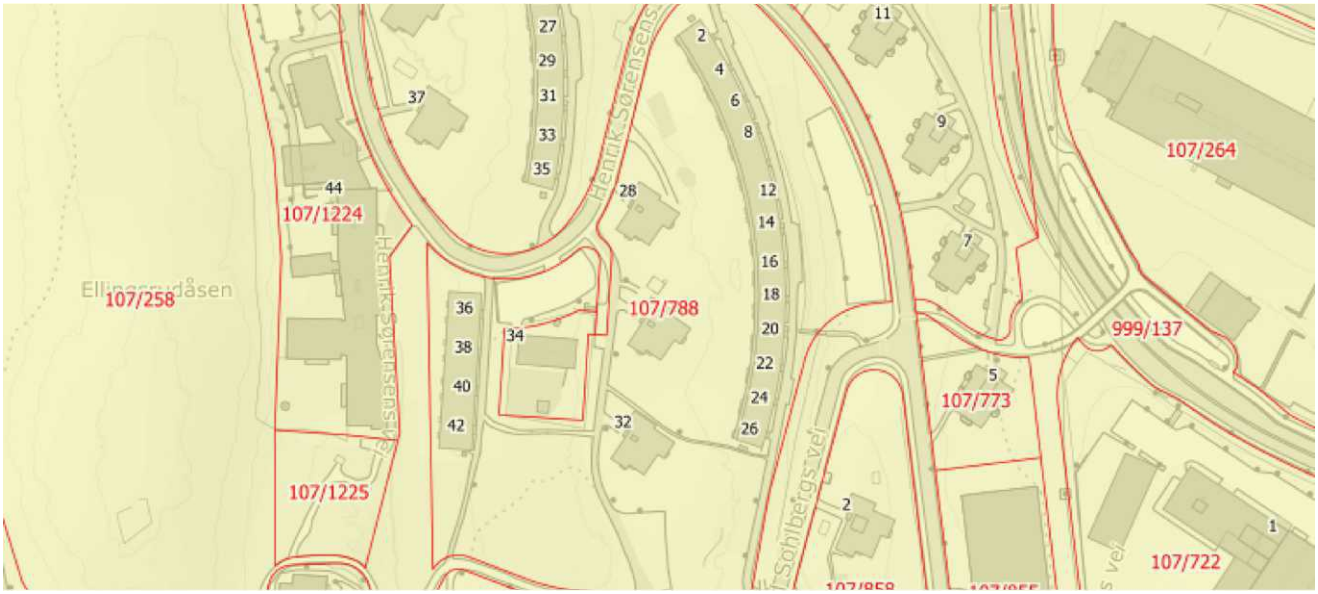
Datasettet omfatter eiendommer med forurenset grunn samt kommunale og private-/ industrideponier. Datasettet er fremskaffet ved kartlegging av lokaliteter med forurenset grunn og/eller med mistanke om forurenset grunn og ved innrapporteringer gjort i forbindelse med bygge- og gravesaker, pålegg om undersøkelser etter tiltak eller på eget initiativ.

Kjekt å vite

Tiltakshaver er alltid pliktig til å vurdere om det kan være forurenset grunn i området der en skal grave, og områder som er markert i aktsomhetskartet skal alltid undersøkes.
Er det grunn til å tro at det aktuelle området er forurenset, må du gjøre undersøkelser. Alternativt må dokumentasjon på at eiendommen ikke er forurenset forelegges Miljøenheten, som vil vurdere om dokumentasjonen er tilstrekkelig.
Til å foreta undersøkelser, må du benytte konsulent med faglig kompetanse på grunnforurensning. Undersøkelser av jorden skal være utført i samsvar med Norsk Standard NS-ISO 10381-5 og veileder om helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn, TA-2553/2009, utgitt av Miljødirektoratet.

Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



Særlig høy | Høy | Moderat til lav | Usikker

Om kartlaget

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

Kjekt å vite

Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.
Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.

Rødlistede arter

Artsdatabanken



Nær Truet (NT)



Sterkt truet (EN)

Om kartlaget

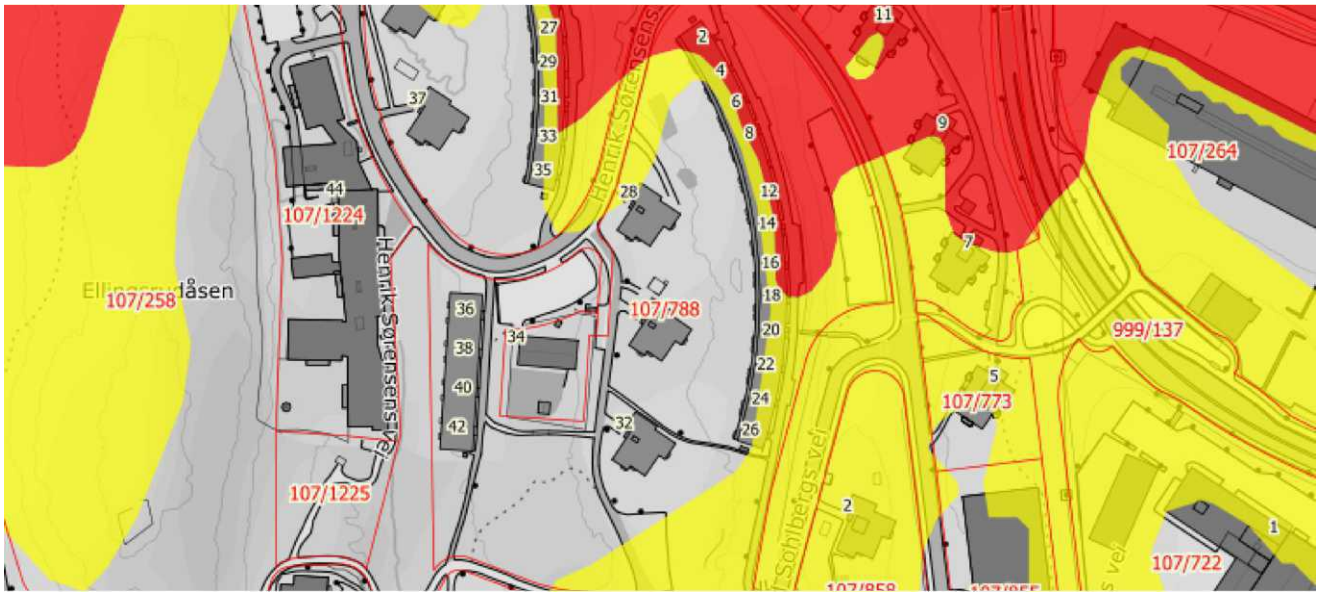
Norsk rødliste for arter er en oversikt over arter som er vurdert å ha en risiko for å dø ut fra Norge. Artene på Rødlista er gruppert og rangert i ulike kategorier. Hver kategori sier noe om hvor høy risiko artene har for å dø ut, hvis de rådende forhold vedvarer. Du kan lese mer om rødlista for arter på https://artsdatabanken.no/rodlisteforarter2021/Rodlistahvahvemhvorfor.

Unike arter på eiendommen

Rike	Rekke	Klasse	Familie	Art	Dato
Plantae	Magnoliophyta	Eudicots	Oleaceae	Ask	0/0/0

Støykartlegging veg etter T-1442

Statens vegvesen



Støynivå mellom 55-65 dB Støynivå 65 dB og høyere

Om kartlaget

Støyvarselkartene er et viktig grunnlag for kommunens arealplanlegging, og samtidig en dokumentasjon for anleggseier i forhold til bygninger som oppføres i strid med retningslinjene for arealbruk i støysonene. Støyvarselkart lages også for at utbyggere og publikum skal se hvor støy er et problem og derfor må være tema i nye planer. Det skal alltid gjøres mer nøyaktige støyberegninger dersom det er aktuelt med utbygging av støyømfintlig bebyggelse innenfor støysonene.

Kjekt å vite

Når du er på visning bør du lukke igjen døren til soverommet og lytte, samt åpne vinduet og lytte. Sjekk om boligen har en stille side (f.eks. en skjermet bakgård/bakside). Dette skal alle nyere boliger ha dersom de ligger i et område med mye støy.
Vær oppmerksom på spesielle støykilder i eller ved boligblokker i byområder – som f.eks. utesteder, treningssentre, ventilasjonsrom osv. – som kanskje ikke støyer så mye akkurat på visningstidspunktet.

Arealressurskart grunnforhold

Norsk institutt for bioøkonomi



Konstruert | Organiske jordlag | Jorddekt | Grunnlendt | Fjell i dagen | Blokkmark

Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat



Kvikkleireskred Aktsomhet

Om kartlaget

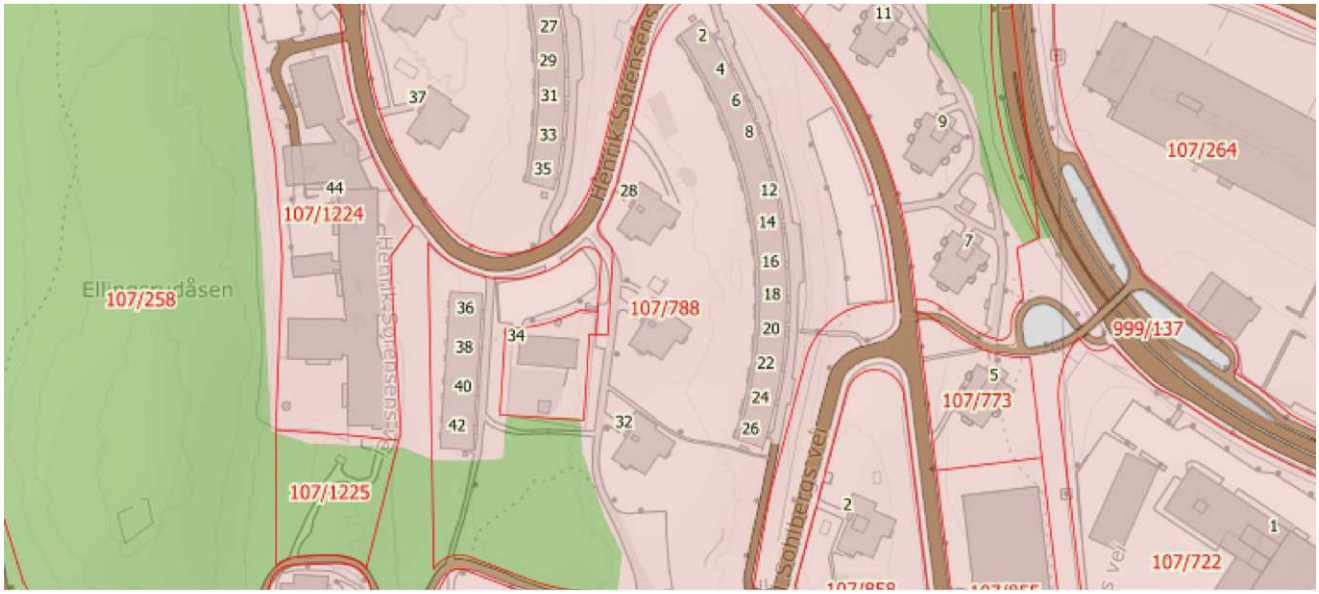
Fra Geonorge og NVE: Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

Kjekt å vite

Det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men om selger er kjent med at det er en reell og konkret skredfare i området, og det er mottatt rapporter på dette, skal kjøper ha blitt opplyst om dette før kjøpet.
Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.
Selv om selger ikke kjenner til et forhold, kan alvorlige og skjulte forhold som betydelig forringer boligens verdi føre til erstatningsansvar. Da må boligen være minst 4-6 prosent mindre verdt på grunn av dette.

Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



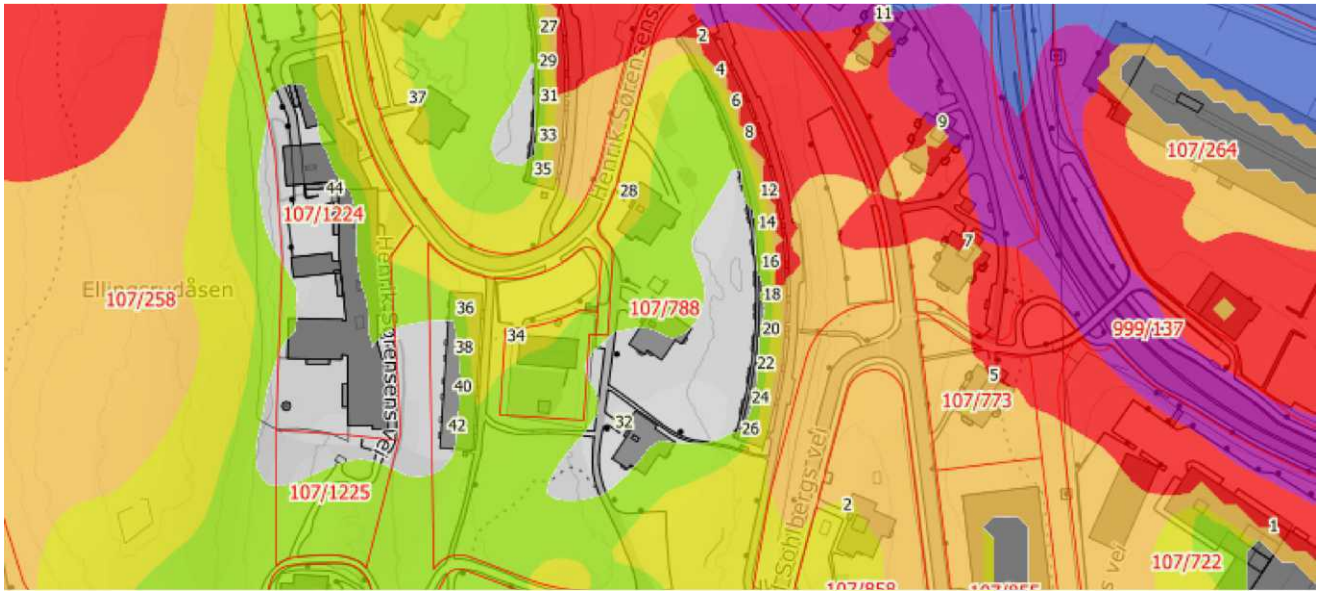
Fulldyrka jord | Overflatedyrka jord | Innmarksbeite | Skog | Myr | Åpen fastmark
Ferskvann | Hav | Bre | Bebygd | Samferdsel

Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Strategisk støykart veg

Statens vegvesen



> 75 dB | 70 - 75 dB | 65 - 70 dB | 60 - 65 dB | 55 - 60 dB | 50 - 55 dB

Om kartlaget

Støykartene viser gjennomsnittlig støy gjennom døgnet fra veitrafikk i 4 meters høyde over bakken. Merk at støykartene er beregninger - ikke målinger. Utenfor byområdene er det beregnet støy fra vei med 3 millioner kjøretøypasseringer per år (ÅDT 8 200). Kartene viser støysituasjonen slik den var i 2016.

Kjekt å vite

Når du er på visning bør du lukke igjen døren til soverommet og lytte, samt åpne vinduet og lytte. Sjekk om boligen har en stille side (f.eks. en skjermet bakgård/bakside). Dette skal alle nyere boliger ha dersom de ligger i et område med mye støy.
Vær oppmerksom på spesielle støykilder i eller ved boligblokker i byområder – som f.eks. utesteder, treningssentre, ventilasjonsrom osv. – som kanskje ikke støyer så mye akkurat på visningstidspunktet.

Marin Grense

Norges geologiske undersøkelse



Mulighet for marin leire, løsmassegrenser
Ikke klassifisert for mulighet for marin leire (ingen dekning)
Mulighet for marin leire: Svært stor
Mulighet for marin leire: Stor
Mulighet for marin leire: Middels
Mulighet for marin leire: Svært stor, men usammenhengende/tynt
Mulighet for marin leire: Liten
Mulighet for marin leire: Stort sett fraværende
Mulighet for marin leire ikke angitt i sjø

Om kartlaget

From Geonorge og NGU: Datasettet 'Mulighet for marin leire' (MML) er basert på løsmassekart og datasett for marin grense (MG), og viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper. MML leveres kun for områder der løsmasser er kartlagt i målestokk 1:50 000 eller mer detaljert. Det er ikke dekning for MML der løsmasser er kartlagt i grovere målestokk, men marine avsetninger kan likevel forekomme for arealer under marin grense og disse arealene er angitt med rosa farge. I datasettet MML er de kartlagte løsmassetypene under MG klassifisert etter muligheten for å finne marin leire. MML inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit.

Friluftslivsområde - Kartlagt

Miljødirektoratet



Svært viktig friluftsområde | Viktig friluftsområde | Registrert friluftsområde | Ikke verdisatt friluftsområde

Om kartlaget

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Kjekt å vite

Siden friluftsområder er områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, vil det ofte være begrensninger i omfanget man kan bygge videre på disse arealene. Dette bør hensyntas dersom man vurderer å bygge videre eller gjøre noe på eiendommen i en senere anledning.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * OSLO 1

KA/GK.

KOPI

Oslo, den 11.6.75.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr. 107. bnr. 258. Henrik Sörensens vei 2 - 26.

Journalnr.: 69/3694.

Arbeidets art: Nybygg.

Avsluttende synsforretning: 4.10.72.

Bygningens art: Boligblokk. (Blokk 14.)

Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.

Byggemelder: Ark. Helge Thams og Per Gaare, Drammensveien 6, Oslo 2.

Ansvarshavende: Siv.ing. Steinar Helgerud, Fagbygg Entreprenörforr. A/S, Ole Deviks vei 14, Oslo 6.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen.

Overingeniör.
Kr. Andersen.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pat. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Stil C 13. 4000. ANDVORD. 2266/70 –

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 12-02-2015**
Fra:
Saksbehandler: Ramadan Sulejman **Saksnr: 199702339 – 11**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE

Henrik Sørensens vei 2 - 26

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
X	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

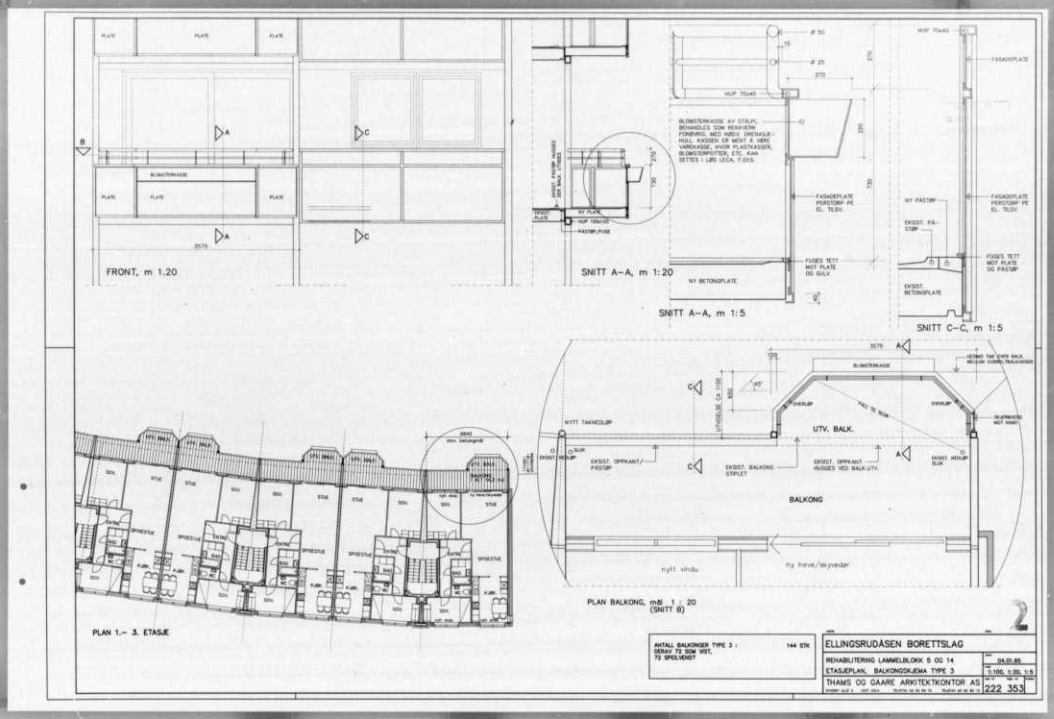
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

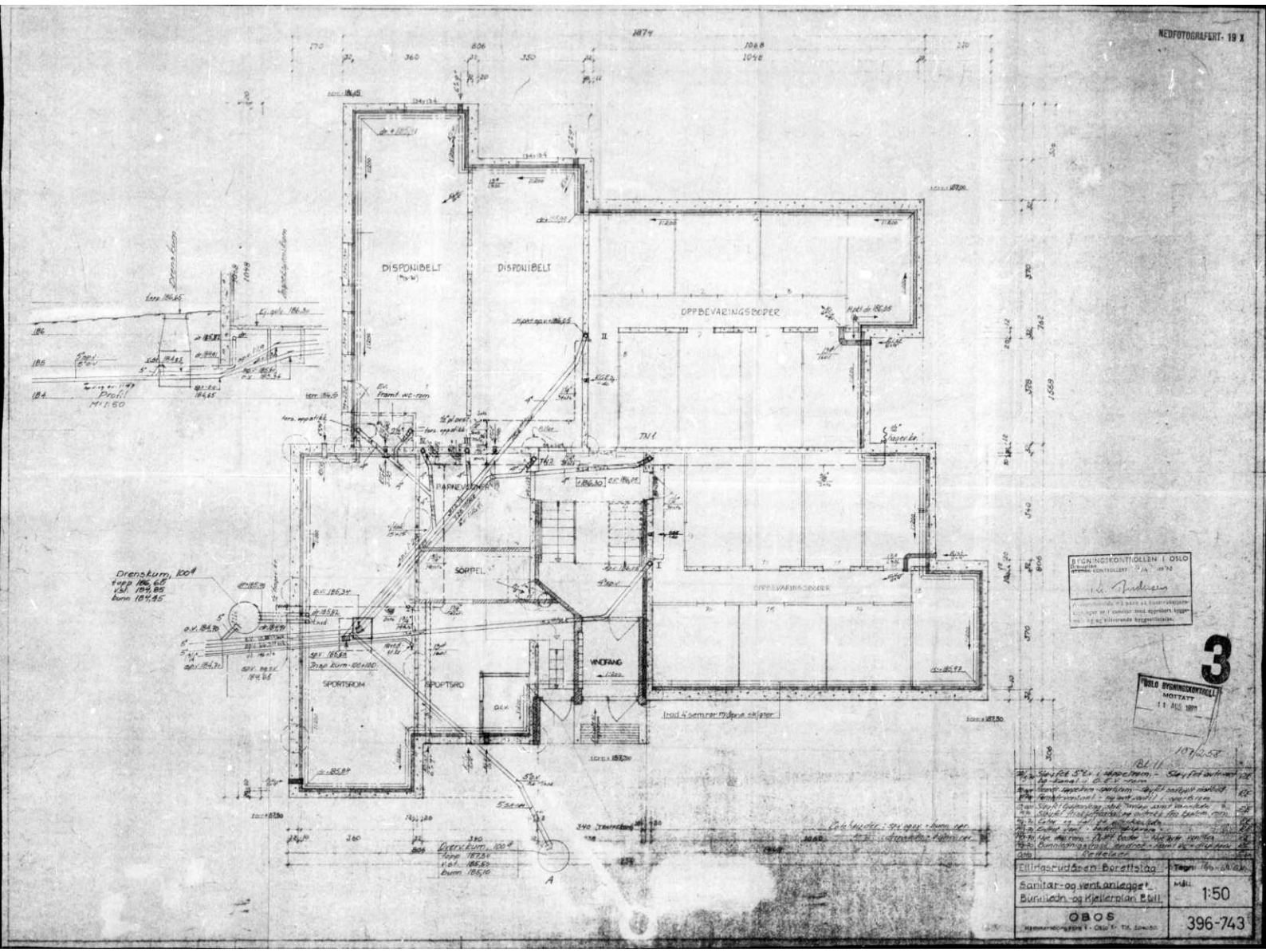
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

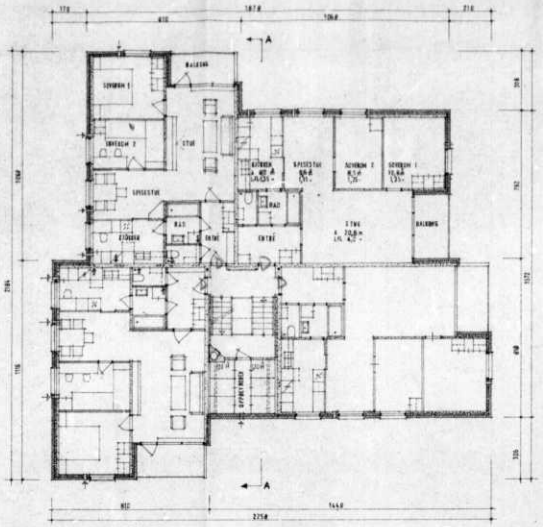
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



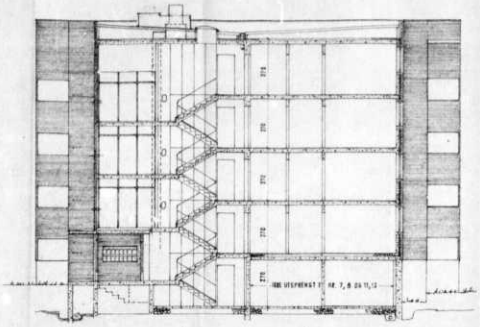
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT- 30 X


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
DISPONIBELT
DISPONIBELT
OPPBEVARINGSBODER
PARKERING
SØPPEL
SPORTSROM
SPORTSRO
VINDFANG
OPPBEVARINGSBODER
Drenskum, 100ø
topp 186,65
v.st. 184,85
bunn 184,45
Profil
M 1:50
Overskum, 100ø
topp 187,54
v.st. 185,54
bunn 185,10
Trad 4 semmer m/åpne skjøter
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLD
MOTTATT
3
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
Bl 11
Sanitær- og ventanlegget
Bunnlodn.-og Kjellerplan Bl.11
1:50
OBOS
396-743

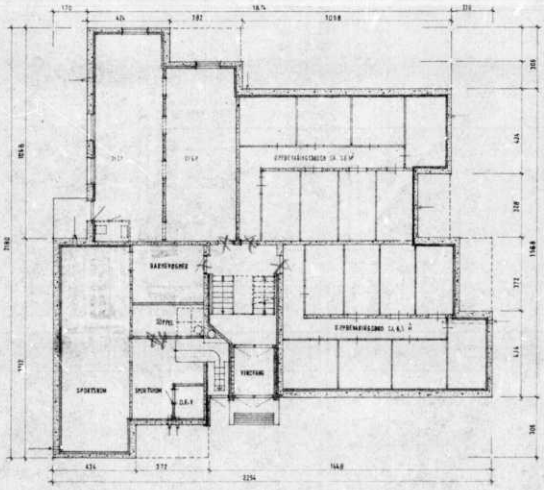
NEDFOTOGRAFERT- 19 X



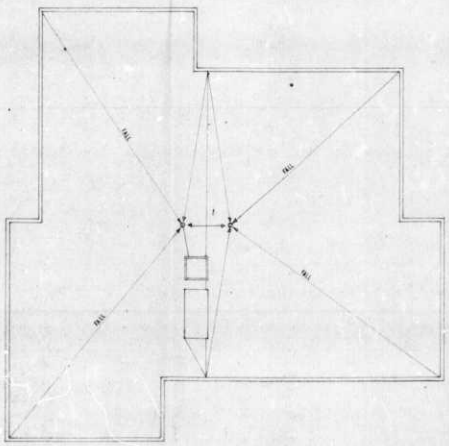
PLAN AV 1-4 ETASJE



SNITT A-A



PLAN AV KJELLER



TAKPLAN

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
28 AUG 1970

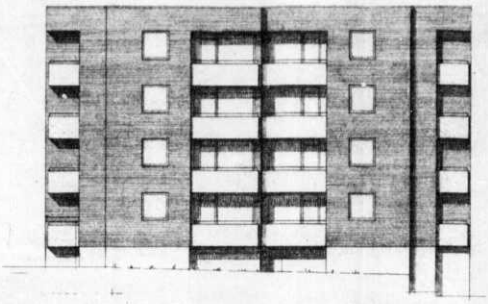
RETTET: 16.8.70 – INNREDNING I KJELLER

GNR. 107, BNR. 258

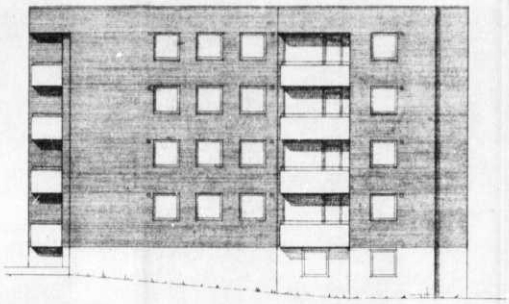
4

OBOS ANLEGG 396. ELLINGSRUDÅSEN BL. PUNKTHUS NR ~~7, 8 OG~~ 11, ~~13~~	MÅL 1:100	TEGNET 21.8.69
PLANER OG SNITT	HELGE THAMS og PER GAARE ARKITEKTER MNAL DRAMMENSVEIEN 5 - OSLO 1 TLF. 46 50 60 - 46 36 96	TEGN. NR. 69270

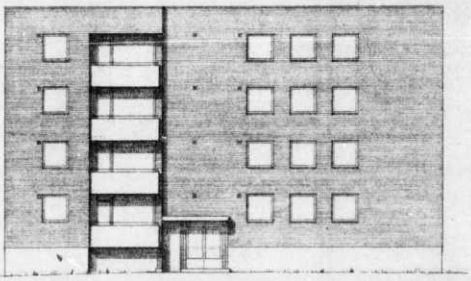
NEDFOTOGRAFERT- 19 X



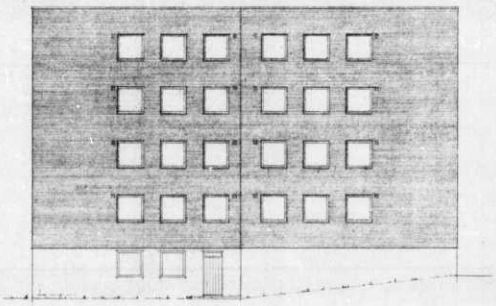
MOT SYD-VEST



MOT SYD-ØST



MOT NORD-VEST



MOT NORD-ØST

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
28 AUG 1970

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 6 FEB 1971

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2 3 FEB. 1972

5

RETTET: 12.3.1970 - VINDU I KJELLER TERRENG TEGNING GJELDER OGSÅ FOR PUNKT 11

OBOS ANLEGG 396 - ELLINGSRUDÅSEN BL. PUNKTHUS 11 0613, GNR. 107, BNR. 258

MÅL 1:100

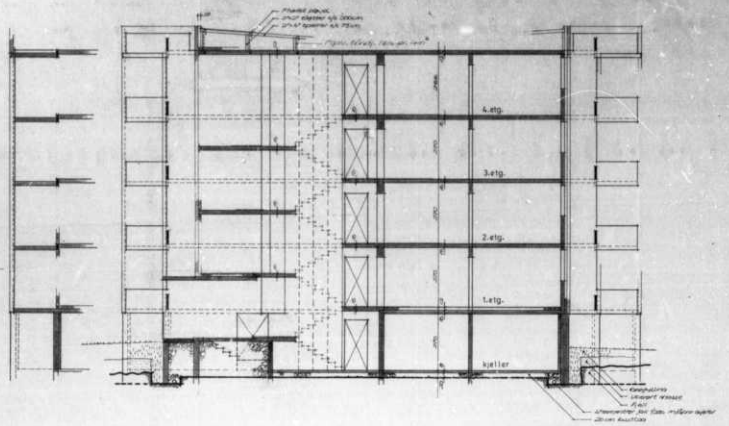
TEGNET 21.8.69

FASADER

HELGE THAMS og PER GAARE
ARKITEKTER MNAL
DRAMMENSVEIEN 6 - OSLO 1
TLF. 46 27 80 - 46 25 35

LØP. NR. 69229

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 m.



ANM

NS 427 A Spkl. I. Utf.kl. B
betongkval. B 200
konsistl. K5 40
nyttelast: 150 kg/m²
snø:

fundamentering fjell
armering vanl.
rundt alle åpninger: 1 ø16
utv.vegger kjeller: ø8-30 m/ dobb. m/ 2
innv. " : ø8-30 m/ enk. m/ 3

for plassering av ventilasjonskanaler se V.V.S. tekn. konsulents tegn.

ARKIVEKSEMPLAR

det må ikke hugges eller utspares i betong uten godkjenning av byggetekn. kons.- OBOS

skal utføres i samsvar med arkitekts tegn.

ELLINGSRUDÅSEN

blokk 6.7.8. 11.12.13.

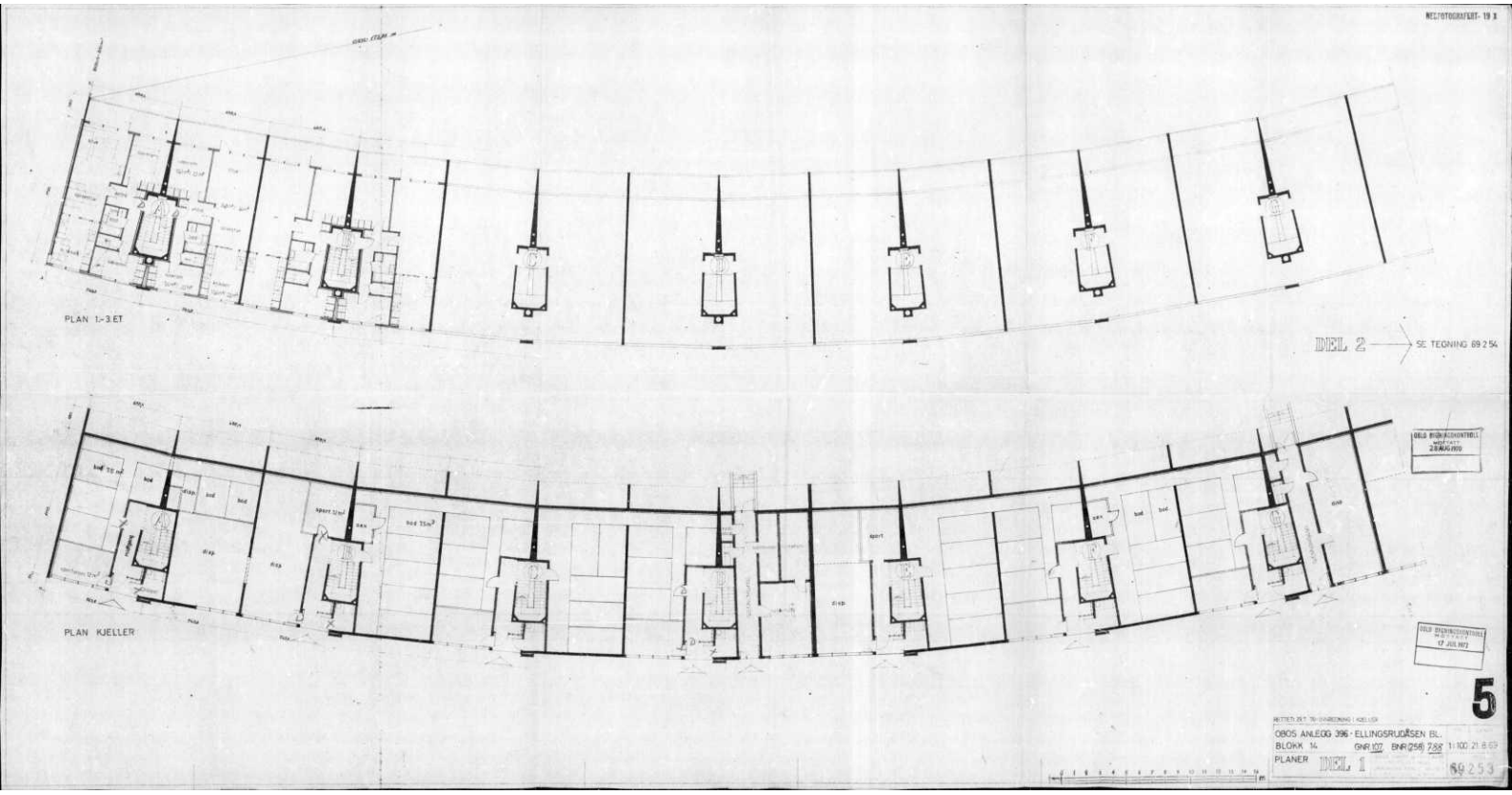
snitt

OBOS

396 - 600

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 X

MICROFOTOGRAFERT - 19 X



PLAN 1.-3.ET

DEL 2 → SE TEGNING 69254

PLAN KJELLER

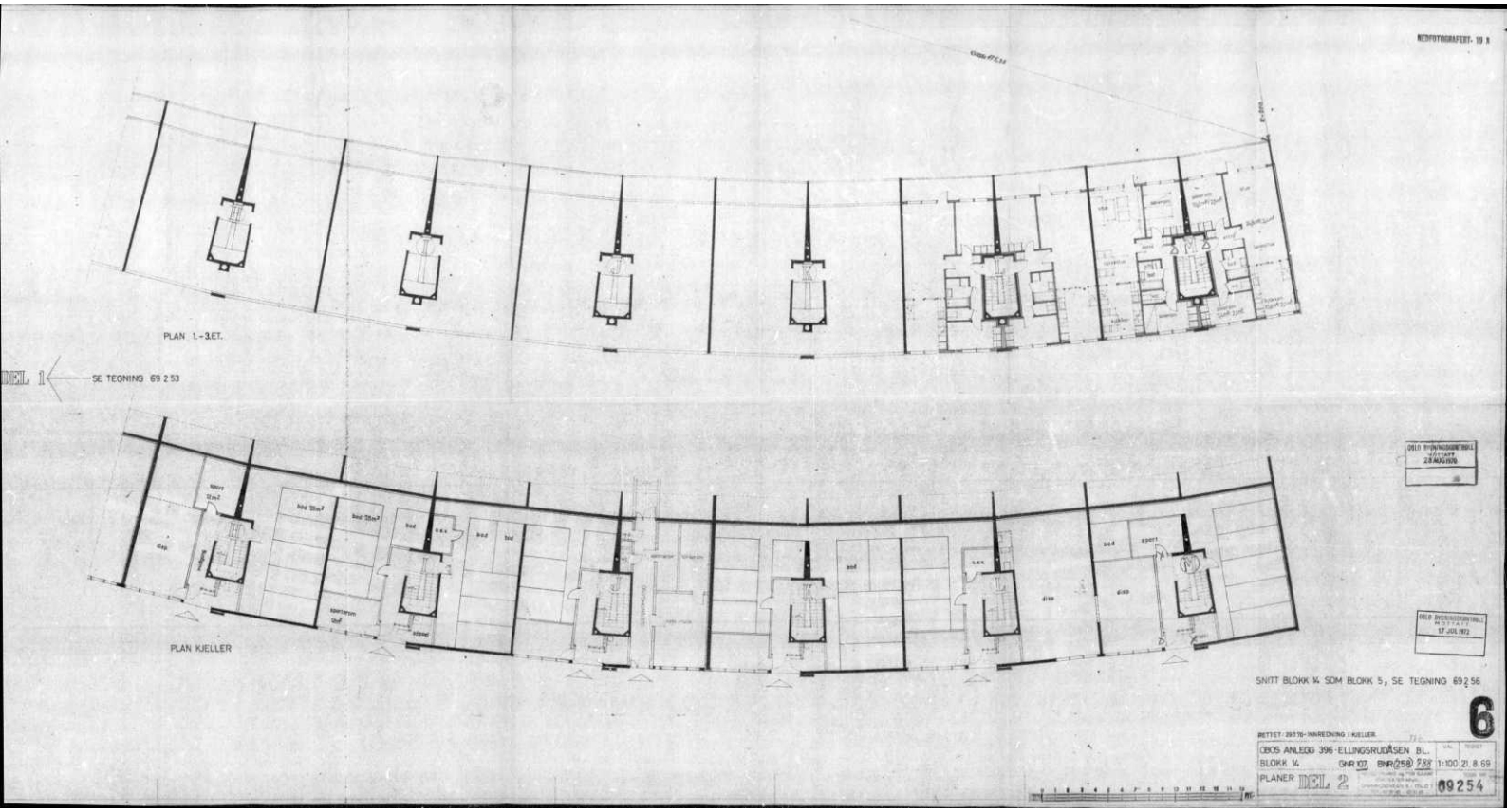
OSLO BYGNINGSKONTOR
28 AUG 1970

OSLO BYGNINGSKONTOR
17 JUL 1972

5

OBOS ANLEGG 396 - ELLINGSRUDÅSEN BL.
BLOKK 14 GNR 107 BNR (258) 7,58 1:100 21.8.69
PLANER DEL 1

69253



SNITT BLOKK 14 SOM BLOKK 5, SE TEGNING 69 2 56

6

RETTET: 29.7.70 - INNREDNING I KJELLER.

OBOS ANLEGG 396 - ELLINGSRUDÅSEN BL.

BLOKK 14 GNR 107 BNR 258 7 SEKT 1:100 21.8.69

PLANER DEL 2. 69254

30

Erklæring

- 3 JAN. 1977

Undertegnede fester av gnr. 107 - br.nr. 852 - Karihagen senter avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen, og som ikke kan avlyses uten Oslo vann og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede fester av gnr. 107 - br.nr. 852 - gir Oslo Kommune, Barnevernskontoret rett til å tilknytte sin vann-og spillvannsledning på Karihagen senter's vann- og spillvannsinnlegg for sin barnepark på gnr. 107, br.nr. 788.

½ OBOS-Forretningsbygg

OSLO KOMMUNE
Sosialrådmannen
Haakon A. Lanes

Eier av gnr. 107 - br.nr. 852 / Karihaugen senter

Eier av gnr.107 - br.nr.788 Barnepark v/Karihaugen senter

Avskriftens riktighet bekreftes:

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Henrik Sørensens vei 32, 1065 Oslo
Gnr. 107, Bnr. 788, andelsnr. 179 i ELLINGSRUDÅSEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
121260197

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Werner Holthe

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 966 26 660

E-post: werner.holthe@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 avgis.

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.
