PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA NORDPOLEN

MICHELETVEIEN 38 N

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

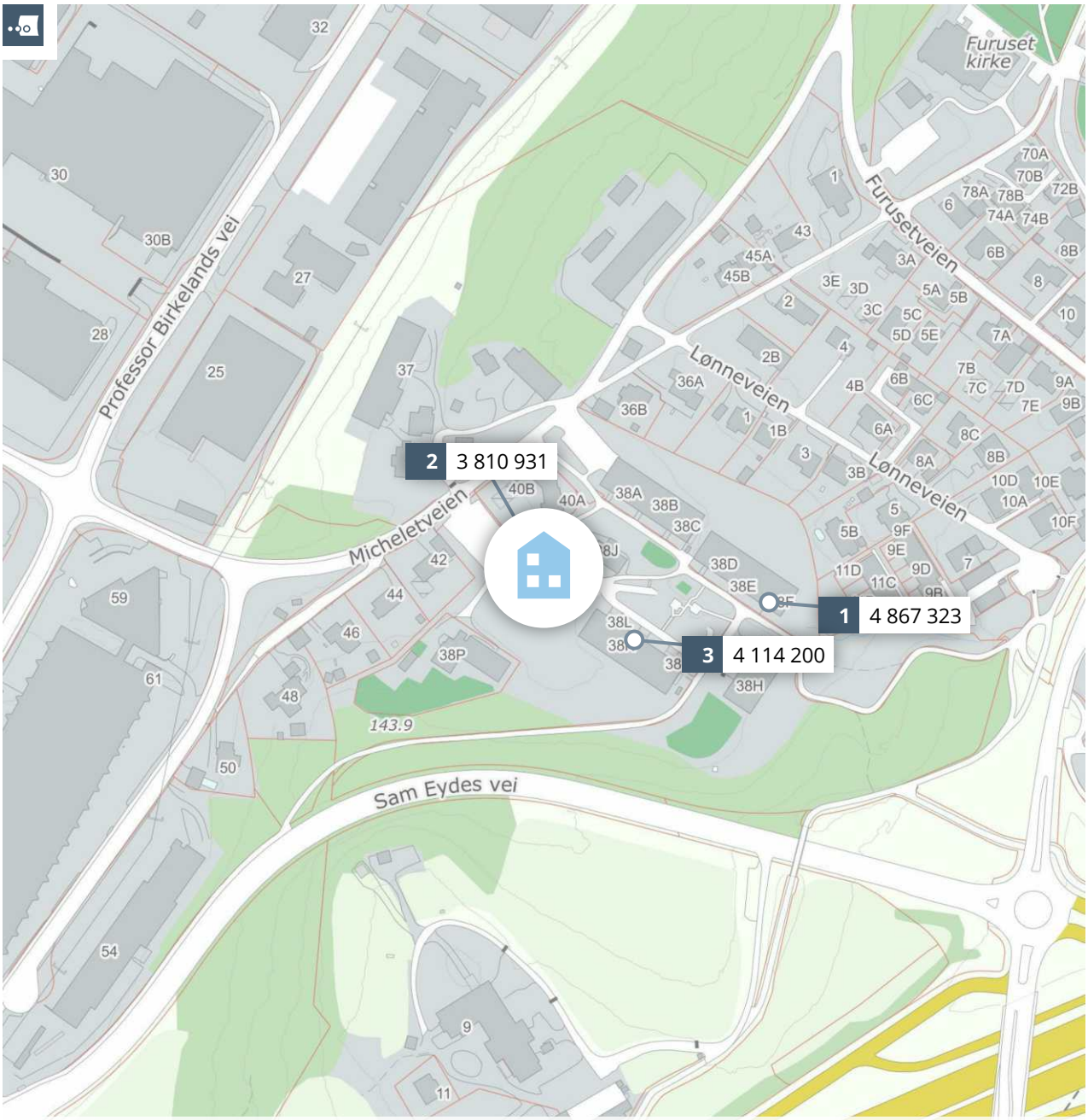
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MICHELETVEIEN 38 N

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 12.06.2026

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: Jon-Kristian Krybelsrud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Micheletveien 38 N, 1053 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1974

GNR 105 BNR 432 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS NORDRE LINDEBERG

Verdivurdert til

3 390 000

503 745	3 893 745	46 867
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	83 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1974

Fellesutgifter	7 524
Formue	28 106
Soverom	2
Etasje	1
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Micheletveien 38 F 83 m² 1974 2. etg 2 sov	13.05.2025	3 550 000	**4 350 000**	517 323	4 867 323	**58 642**
2 Micheletveien 38 N 83 m² 1974 3. etg 2 sov	09.01.2026	3 450 000	**3 300 000**	510 931	3 810 931	**45 915**
3 Micheletveien 38 K 83 m² 1974 3. etg 2 sov	12.08.2025	3 490 000	**3 600 000**	514 200	4 114 200	**49 569**

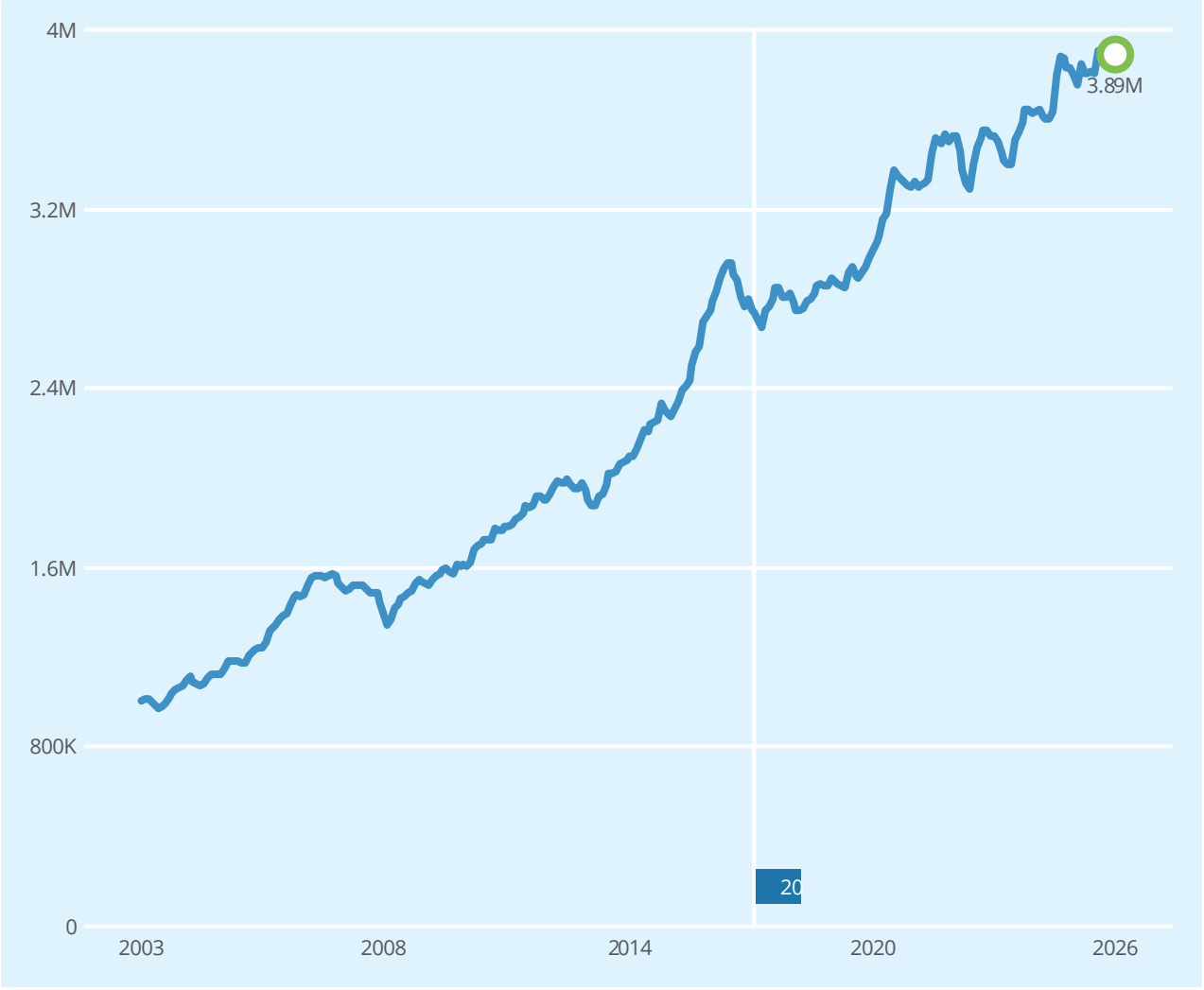
Romslig og betydelig påkostet 3-roms hageleilighet med gjennomgående planløsning og store vindusflater som gir godt med naturlig lys og en flott romfølelse. Fra stuen har man tilgang til privat, sydvestvendt hagedel med stor terrasse, plen, frodig hekk og fantastiske solforhold. Leiligheten mangler kun et malingstrøk så er det meste på plass. Her er det nytt kjøkken fra 2020 med helintegrerte hvitevarer, to tidløse baderom pusset opp i regi av borettslaget i 2017 og splitter nytt gulv av enstavs parkett fra 2026. Leiligheten har en innholdsrik planløsning som består av entré/gang med tilknyttet bod/walk-in closet, romslig stue, egen kjøkkensone i åpen løsning mot stuen, to flislagte baderom med gulvvarme og to soverom av god størrelse. Videre disponerer leiligheten to boder for oppbevaring. Leiligheten er omringet av store grøntarealer og har egen privat hagedel som er skjermet med frodig hekk. Samtidig har man kort vei til et eldorado av service- og kollektivtilbud i nabolaget.

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
4
5
6
7

+13 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i 1053 OSLO nå

2
leiligheter til salgs

4.1M
4.0M
3.9M
3 811 000 Prisantydning i snitt
3.7M
3.6M
3.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
54
dager

Leiligheter solgt i 1053 OSLO siste 9 mnd

16
leiligheter solgt

3.9M
3 795 000 Salgspris i snitt
3 720 000 Prisantydning i snitt
3.6M
3.5M

Solgt i snitt i løpet av
15
dager

for 2.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

70 910 Alna bydel i snitt siste 9 mnd
65 050 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd
46 867 Micheletveien 38 N
Totalpris 3 890 000

Tilstandsrapport

Micheletveien 38 N , 1053 OSLO

OSLO kommune

gnr. 105, bnr. 432

Andelsnummer 47

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 13.05.2026 **Rapportdato:** 10.06.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26089 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** UQ1627

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg

tt@taksator.no

906 27 290

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i bygningens 1. etasje , beliggende i etablert boligområde på Gamle Furuset, i bydel Alna.
Leiligheten selges som dødsbo.

Leiligheten har mekanisk ventilasjon.
Elektrisk oppvarming.

Takhøy innredning med ukjent alder.
Innredning med grå, profilerte fronter og vitrinedører.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Flisfelt på vegg over benk.
Ledlys under overskap.
Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.
Det anbefales å installere komfyrvakt ror forebygging av brannfare.

Toalettrom/wc/vaskerom med innredning, veggmontert klosett og opplegg for vaskemaskin.

Flislagt baderom med innredning, veggmontert klosett og dusjhjørne.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Utgang fra stue til markterrasse med direkte utgang til hage/gressplen.

Det er opplyst at det følger en ekstern bod (ikke i bygningen). Denne var ikke tilgjengelig ved befaring og er derfor ikke inspisert.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

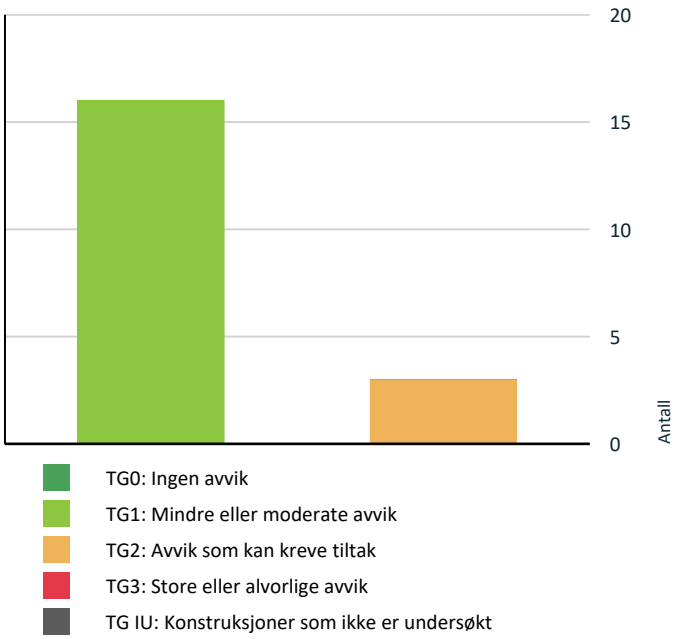
Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet i 1. etasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 1. etasje

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom/vaskerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 1. ETASJE



Byggeår
1974

Anvendelse
Boligblokk over 4 etasjer.

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2009 og 2007.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke utført funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

TG 1 Terrassedør

Beskrivelse

Balkongdør (skyvedør) med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2007.

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved visuell befaring. Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder.

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35), ikke merket med produksjonsår.
Døren har kikkehull.

Det er ikke observert avvik utover normal og forventet bruksslitasje, sett i forhold til bygningsdelens alder, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens synlige tilstand og funksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue, til markterrasse i malt betong.

Det er montert markise på terrassen.

Direkte utgang fra terrasse til hageparsell/gressplen som er avgrenset med hekkplanter.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur.
Yttervegger er hovedsakelig utført i betong og utfyllende bindingsverk.
Fasader forblendet med strendekte betongelementer.
Flate takkonstruksjoner, tekket med papp/membran.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser, slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:
Trapper og reposer i betong med terrazzo.
Flislagt gulv på inngangsplan.
Ellers malte flater.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad samt toalettrom/vaskerom.
Heldekkende teppe i bod.
Ellers laminat.

Termostatstyrt gulvvarme på bad samt toalettrom/vaskerom.
Gulvvarme/kabler var avslått ved befaring og er derfor ikke funksjonstestet.
Det foreligger ikke opplysninger om kjente feil eller mangler på gulvvarmen/kablene.

_____

Vegger:
Flissatte vegger på bad samt toalettrom/vaskerom.
Tapet bod, på det ene soverommet samt deler av det andre soverommet.
Ellers malte flater og malt strie.

_____

Himlinger:
Malte flater (plater og betongelementer).

Det er montert downlights (led) på bad samt toalettrom/vaskerom.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,44 m.

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

Overflater fremstår med mer enn normal bruksslitasje. Det er observert stedvise riper, merker, avskalling, misfarging og løs tapet.
Hovedsakelig vurderes forholdene som estetisk og ikke bygningsmessig.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater. Avvikene påvirker i begrenset grad overflatenes bruksfunksjon, men gir et visuelt og vedlikeholdsmessig avvik.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av registrerte forhold, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Overflatene har synlig slitasje og estetiske avvik som er naturlig ut fra alder og bruk. Forholdene vurderes i hovedsak å være av kosmetisk karakter og har begrenset betydning for normal bruk av rommene.

Tiltak:
Det anbefales normalt vedlikehold og oppgradering av overflater etter behov og ønsket standard. Skadede eller løse overflater bør utbedres ved videre slitasje eller ved oppussing.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte og glatte, folierte innerdører.
Dørkarmer og omramming i plast, trolig fra byggeårene.

Tilstandsrapport

Det må påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

———

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.
Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Tilstandsrapport

Malt himling.

Det er montert downlights (led) i himling.

_____

Normal bruksslitasje.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 20 mm. Dette vurderes å være under gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og terskel kan redusere sikker avrenning av vann innenfor våtrommet. Ved lekkasje, tilstopping av sluk eller høy vannbelastning kan dette øke risikoen for vanninntrenging til tilstøtende rom, med påfølgende fare for fukt- og følgeskader. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet over tid og begrense vannbelastningen mot terskel. Ved rehabilitering eller oppgradering av badet bør høydeforskjellen bringes i samsvar med gjeldende krav. Eventuelle utbedringer bør prosjekteres og utføres av fagkyndig i henhold til gjeldende våtromsnorm.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk, lokalisert i dusjsone.
Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.
Jordfeilkabel er festet til slukrist.

_____

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med hvite, glatte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.

Veggmontert klosett med innbygd sisterne.
Innkassing har dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll.
Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd sisterne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassing, kan ikke verifiseres.

Klosettlokk var løst ved befaring.

Dusjhjørne med svingdører, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

———

Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til normal bruk.
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekksventil i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

———

Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (gang).
Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Tilstandsrapport

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Takhøy innredning med ukjent alder.
Innredning med grå, profilerte fronter og vitrinedører.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Flisfelt på vegg over benk.
Ledlys under overskap.

Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.
Funksjon, korrekt montering og tilknytning er ikke testet eller verifisert, og opplysningene må derfor ikke oppfattes som en garanti for systemenes funksjon.

Det anbefales å installere komfyrvakt ror forebygging av brannfare.

———

Noe svell på benkeplate ved skjøt.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilasjon.
Veggventil er lokalisert i overskap. Det påpekes at det ikke er lufteluke i skap.

Kjøkkenventilator over stekesone, med avtrekk ført opp over overskap.
Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

———

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM/VASKEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Flislagt toalettrom/wc/vaskerom.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når rommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

———

Flissatte vegger. Malt himling.

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
Varmekablene var avslått ved befaring og er derfor ikke funksjonstestet av takstmann.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 7 mm. Dette vurderes å være under gjeldende krav.
I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

Servantskap og toalettskap med heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.

Veggmontert klosett med innbygd sisterne.
Innkassing har dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll.
Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd sisterne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassing, kan ikke verifiseres.

Opplegg for vaskemaskin.

———

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er under gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Fallforhold:

Konsekvens:
Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og terskel kan redusere sikker avrenning av vann innenfor våtrommet. Ved lekkasje, tilstopping av sluk eller høy vannbelastning kan dette øke risikoen for vanninntrenging til tilstøtende rom, med påfølgende fare for fukt- og følgeskader. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet over tid og begrense vannbelastningen mot terskel. Ved rehabilitering eller oppgradering av badet bør høydeforskjellen bringes i samsvar med gjeldende krav. Eventuelle utbedringer bør prosjekteres og utføres av fagkyndig i henhold til gjeldende våtromsnorm.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Det er benyttet rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i innkassing over klosett, på bad.
Fordelerskapet er utført med overløp og avrenning til bad (rom med sluk).
Rørkurser er merket.

Toalettrom/wc/vaskerom:
Røropplegg i plast (rør i rør opplegg) ført fra baderom.

Kjøkken:
Rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.
Det er benyttet rørkoblinger som gir tette overganger mellom vannrør og varerør/ytterrør, og som bidrar til å hindre lekkasjevann i å trenge ut i tilstøtende konstruksjoner.

Interne stoppekraner er lokalisert i fordelerskap på bad.

_____

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport







TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventiler på bad, toalettrom og kjøkken.

Veggventil på kjøkken er lokalisert i overskap. Det påpekes at det ikke er lufteluke i skap. dette bør etableres.

Ventilator over stekesone.
Eventuelle filtre i kjøkkenventilator forutsettes rengjort og/eller skiftet regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Funksjon, kapasitet, luftmengder og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

TG 1 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av panelovnene.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i felles skap.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
9 fordelingskurser.
Hovedsikring på 32 Amp.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

_____

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

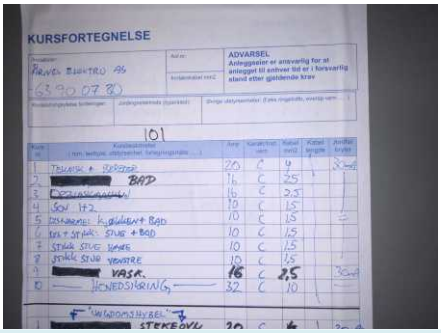
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.





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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

_____

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Vurdering av avvik:
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

TEK17 § 11-8 stiller krav til at en branncelle skal ha tilstrekkelig tetthet slik at røyk, varme og flammer ikke sprer seg til andre branncelle r i den tiden som er nødvendig for rømning og redningsinnsats.

Bygninger av denne typen er oppført etter tidligere regelverk og byggeskikk, og er normalt ikke utført i samsvar med dagens krav til branncelleinndeling.

Byggteknisk forskrift (TEK17) har ikke tilbakevirkende kraft. Eksisterende bygninger er derfor ikke pålagt å oppgraderes til dagens forskriftskrav, med mindre det gjennomføres søknadspliktige tiltak, bruksendring eller hovedombygging.

Det er ikke foretatt kontroll eller verifisering av branncelleinndelingens utførelse, tetthet eller ytelse.

Konsekvens/tiltak
• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Eldre bygninger - informasjon om brannceller_

Konsekvens:
Dersom branncelleinndelingen ikke har tilstrekkelig tetthet, kan røyk og varme spre seg raskere enn det som legges til grunn i dagens forskriftskrav. Dette kan gi redusert sikkerhetsmargin ved brann sammenlignet med nyere bygg. Forholdet må vurderes ut fra bygningens alder og opprinnelige byggeskikk, og det er ikke kjent om utførelsen gir den ytelsen som forutsettes i dagens regelverk.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere branncelleinndelingen nærmere dersom det planlegges ombygging, bruksendring eller andre søknadspliktige tiltak. Eventuelle oppgraderinger bør da prosjekteres og utføres i samsvar med gjeldende krav i TEK. Det er ikke krav om oppgradering så lenge bygningen brukes som opprinnelig forutsatt.

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

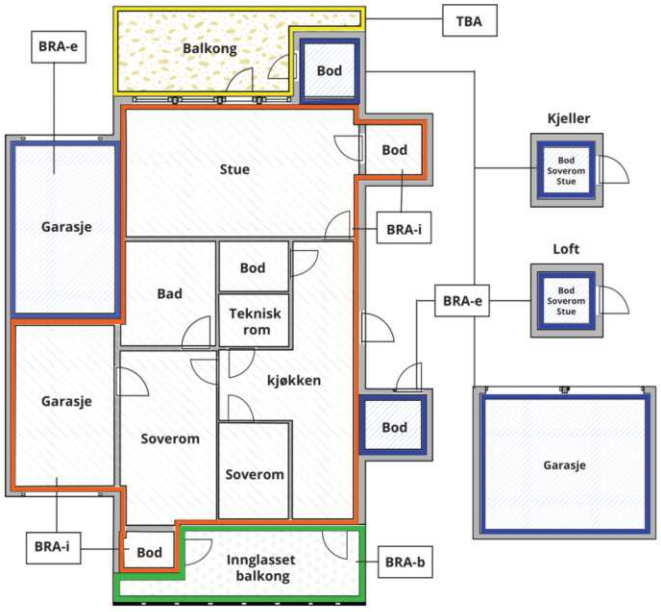
Hva er måleverdig areal?

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

3-roms leilighet i 1. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	83			83	10
SUM	**83**				**10**
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, bod, bad, toalettrom/vaskerom, 2 soverom, kjøkken, stue		

Kommentar

1. Etasje:
Entré/gang, bod, bad, toalettrom/vaskerom, 2 soverom, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til markterrasse på ca. 9,7 m².
Terrassen har direkte utgang til en liten hageparsell/gressplen, som er avgrenset med hekkplanter.

———

Det er opplyst at det følger en ekstern bod (ikke i bygningen).
Denne var ikke tilgjengelig ved befaring og er derfor ikke inspisert.

———

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Abdelhafid Boukaddour	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	105	432		0	14168 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse
Micheletveien 38 N

Hjemmelshaver
Østausa Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0101

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
121/ØSTAUSA BORETTSLAG	950285958	121	USBL - 22 98 38 00	Boukaddour Abderrahim

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
47	100	29 400	28 106	*31.12.2025*	503 745	*01.05.2026*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i bygningens 1. etasje , beliggende i etablert boligområde på Gamle Furuset, i bydel Alna.
Kort vei til barnehager og skoler i alle trinn, nærbutikk som er åpen 7 dager i uken samt offentlig kommunikasjon.
Ellers gangavstand til blant annet Furuset senter med godt utvalg i butikker og øvrige servicetilbud.
Av større handlesenter nevnes Stovner senter og Alna senter.
Nærhet til rekreasjonsmuligheter i Verdensparken, Alnaparken og Østmarka med turveier, lysløype og badevann m.m.

Om tomten

Felles tomt på 14 168 m².
Tomten er opparbeidet med grøntarealer, trær, beplantning, sittegrupper, lekeapparater o ellers asfalterte internveier.

Parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Det er ikke kjent om det følger garasjeplass til leiligheten.
Selger har ikke gitt opplysninger rundt dette.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene utgjør per tidspunkt for rapporten kr. 7 524,- per måned (kr. 90 288,- per år).
Felleskostnadene omfatter blant annet fellesutgifter, kapitalkostnader, a-konto varmtvann, vedlikeholdsfond, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel samt drift og vedlikehold.
Opplysningene er basert på informasjon mottatt fra forretningsfører, og undertegnede har ikke foretatt selvstendig kontroll av tallmaterialet.
For nærmere spesifikasjon av hva felleskostnadene omfatter, vises det til salgsoppgaven.

Det anbefales at interessenter setter seg inn i borettslagets/sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet av styret og/eller generalforsamlingen.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av blokker og trehusbebyggelse.
Bygning oppført i 1974 i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Borettslaget består av 132 andeler.

I løpet av 2024/2025 ble oppgangsvinduene blitt skiftet ut.
Det utføres løpende vedlikehold og oppgraderinger i henhold til behov og vedtak.
For nærmere oversikt over utførte arbeider vises det til innkalling til ordinær generalforsamling og borettslagets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring Nuf	SP5708052	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	21.05.2026	Boligen selges som dødsbo. Egenerklæring er på bakgrunn av det, ikke utfylt.	Finnes ikke		Nei
Fra Infoland	21.05.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.
Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i

Forutsetninger

rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.
Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen	Oppdragsnr.	169260052
Addresse	Micheletveien 38 N		
Postnr.	1053	Sted	OSLO
Selgers navn	Abderrahim Boukaddour		
Selgers navn	Abdelhafid Boukaddour		
Selgers navn	Hassan Boukaddour		

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

Avdødes navn:

Abderrahim Boukaddour

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Abdelhafid Boukaddour

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 11.05.2026

Signert av *Abdelhafid Boukaddour*

Initialer selger:
A B

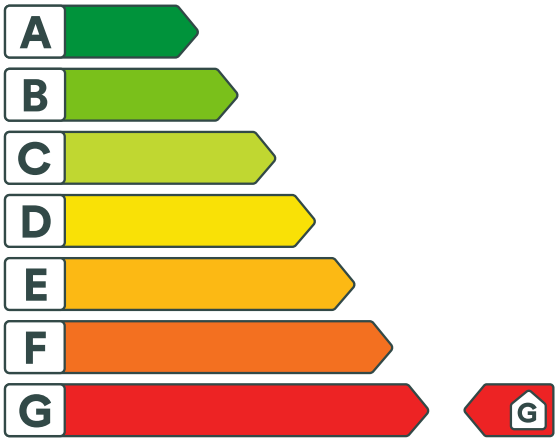
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Micheletveien 38N, 1053 OSLO**	
Dato for energimerking **06.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-291644**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80711689**
Gårdsnummer **105**	Bruksnummer **432**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0103**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1974**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **92,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **5,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **582,46 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **582,46 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **2 912 kWh**

Micheletveien 38N, 1053 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Micheletveien 38N, 1053 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Østausa Borettslag		**Vår ref.:**	54/121	**Fødselsdato eier:**	01.12.1943
Micheletveien 38 N		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1053 OSLO		**Eiere:**	Abderrahim Boukaddour		
Organisasjonsnr:	950 285 958	**Andelsnr:**	47		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 524**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag lån 13194	253
	Renter lån 93088	1 614
	Renter lån 13194	468
	Administrasjonskostnad avregning varmtvann	73
	A konto varmtvann	435
	Felleskostnader	3 583
	Avdrag lån 93088	964
Tilleggsytelser:	Vedlikeholdsfond	134

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	503 745	Gjeld siste årsoppg.:	507 432
Klient ajourf. lån:	60 748 276	Klient gj. s. årsoppg.:	61 192 944

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987193088, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 80
Saldo per 05.05.2026: 47 090 743
Andel av saldo: 390 493
Første termin/første avdrag: 30.09.2020 (siste termin 31.03.2046)
Annuitet, fast termin, flytende rente
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 83987213194, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 85
Saldo per 05.05.2026: 13 657 533
Andel av saldo: 113 253
Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.06.2047)
Annuitet, fast termin, flytende rente
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ove Braathen

Adresse: Micheletveien 38 B

Postnr/-sted: 1053 OSLO

Boligopplysninger:

Østausa Borettslag
Micheletveien 38 N
1053 OSLO

Vår ref.: 54/121
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Abderrahim Boukaddour

Fødselsdato eier: 01.12.1943

Organisasjonsnr: 950 285 958

4: Særskilte opplysninger

Telefon: Mob.: 40004561
E-post: styret@ostausa.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	507 432	Andre inntekter:	744
Annen formue:	28 106	Utgifter:	27 787		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	29 400
Andelsnr:	47	Partialobligasjonsnr:	47

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1973		
Gårds/bruksnr:	105/432		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	36475

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP5708052

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Avregning varmtvann: Avregning av strøm for varmtvann sendes til beboere av Usbl i Mai hvert år. Alle spørsmål vedr. selve avregningen må stiles direkte til Istad Norge AS. Hver beboer vil få et informasjonsskriv i posten som innholder telefonnumer og e-post til Istad. Avregning av strøm for varmtvann skjer en gang i året på bakgrunn av tall eierskiftedata fra Usbl. Avregning foretas ikke ved eierskifte.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Østausa Borettslag	**Vår ref.:**	54/121	**Fødselsdato eier:**	01.12.1943
Micheletveien 38 N	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1053 OSLO	**Eiere:**	Abderrahim Boukaddour		

Organisasjonsnr: 950 285 958

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Østausa Borettslag onsdag 07.05.2025 kl. 18:00 - Grendehuset.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marie Skogh Jasinski

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marie Skogh Jasinski

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Ragnhild Ingeberg

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 32

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 32

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 300 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Kjøring i boretslag

Synlige skilt om parkering forbudt, og håndheving av regelverk

Vedtak:
Forslag ikke vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Abdirazak Mohamed Mohamoud Adan for 2 år.

Valgt ble: Vidar Grøndahl for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Ragnhild Ingeberg for 1 år.

Valgt ble: Gholam Davarpaneh for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Valgkomitéen har bestått av:

Kristina Nygård
Glenn Håpnes

Vedtak:
Valgt ble:

Kristina Nygård for 1 år.
Glenn Håpnes for 1 år.

Protokoll for Østausa Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marie Skogh Jasinski (sign.)	08.05.2025
Protokollvitne	Ragnhild Ingeberg (sign.)	08.05.2025



INNKALLING 2025

Østausa Borettslag

Onsdag 07.05.2025 kl. 18:00
Grendehuset

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Østausa Borettslag

Tid og sted: Onsdag 07.05.2025 kl. 18:00 - Grendehuset

Det vil bli avholdt beboermøte umiddelbart etter endt generalforsamling.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Kjøring i boretslag

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 300 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Kjøring i boretslag

Hei, vil melde inn trafikken og parkering inne i borettslaget.

De samme biler hele tiden og parkering i timesvis uten konsekvenser!

dette har sklidd ut for lenge og er et økende problem, det kjøres inn for å slippe av folk og å parkere!

tiltak må gjøres for å unngå eskalering av dette, foringer trivsel og verdi av bolig

mvh Lasse Bråten

Forslag til vedtak: Synlige skilt om parkering forbudt, og håndheving av regelverk

Styrets innstilling: Alle beboere er ansvarlig for å minimere ferdsel inne i borettslaget. Styret har dette som løpende sak og har vurdert ulike tiltak, men alt dette vil øke borettslagets kostnader unødvendig. Oppfordrer alle til å ta kontakt med parkeringsselskap ved ureglementert kjøring/parkering.

Mulig løsning er elektronisk bommer, men disse kommer med høy kostnad

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ove Braathen (2024 - 2026)
Styremedlem, Vidar Grøndahl (2023 - 2025)
Styremedlem, Nazia Khawaja (2023 - 2025)
Styremedlem, Abdirazak Mohamed Mohamoud Adan (2023 - 2025)
Styremedlem, Cathrine Bonnier (2024 - 2026)
Varamedlem, Samira El Hasnaoui (2024 - 2025)
Varamedlem, Ragnhild Ingeberg (2024 - 2025)

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

Valgkomitéen har bestått av:

Kristina Nygård Glenn Håpnes

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**2 804 614**	**6 372 465**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 228 581	-2 423 277
Tilbakeføring av avskrivning	163 213	163 213
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 841 017	-1 307 787
B. Årets endring disponible midler	**-449 223**	**-3 567 851**
C. Disponible midler	**2 355 391**	**2 804 614**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 326 229	5 142 802
Kortsiktig gjeld	-970 838	-2 338 188
C. Disponible midler	**2 355 391**	**2 804 614**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Østausa Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	10 143 267	9 228 310	10 059 520	10 871 829
Sum leieinntekt		**10 143 267**	**9 228 310**	**10 059 520**	**10 871 829**
Annen inntekt					
Tilskudd		0	250 000	0	0
Diverse inntekt	2	198 926	36 794	32 000	30 000
Sum annen inntekt		**198 926**	**286 794**	**32 000**	**30 000**
Sum inntekt		**10 342 193**	**9 515 104**	**10 091 520**	**10 901 829**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	32 430	32 430	32 430	52 100
Styrehonorar	3	230 000	230 000	230 000	300 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	163 213	163 213	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		376 974	353 188	384 000	378 000
Kostnad eiendom/lokale	5	810 128	792 573	860 000	957 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 433 016	1 224 886	1 429 000	1 627 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	6 188	5 938	6 000	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	87 156	49 136	45 000	27 000
Reparasjon og vedlikehold	8	961 457	4 532 075	590 000	730 000
Revisjonshonorar		11 310	10 803	12 000	12 000
Forretningsførerhonorar		262 813	249 348	263 000	273 000
Andre honorar	9	69 347	202 794	60 000	148 000
Kontorkostnad		27 775	24 365	43 000	12 000
TV/bredbånd		624 455	794 400	839 000	810 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 720	13 515	8 000	3 000
Salg og reklamekostnad		1 375	0	0	0
Kontingent og gaver		44 600	40 600	41 000	42 000
Forsikring		396 505	283 079	329 000	447 000
Andre kostnader	10	74 720	17 809	160 000	13 000
Sum kostnad		**5 615 181**	**9 020 149**	**5 331 430**	**5 838 100**
Driftsresultat		**4 727 011**	**494 955**	**4 760 090**	**5 063 729**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		91 970	99 637	0	0
Rentekostnad		3 590 400	3 017 869	3 503 314	3 514 615
Netto finansposter		**3 498 430**	**2 918 232**	**3 503 314**	**3 514 615**
Årsresultat		**1 228 581**	**-2 423 277**	**1 256 776**	**1 549 114**
Overført til/fra annen egenkapital		1 228 581	-2 423 277	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 228 581**	**-2 423 277**	**0**	**0**

Balanse 2024 Østausa Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	1 204 680	1 204 680
Bygninger	4	17 214 678	17 214 678
Påkostninger	4	2 302 350	2 302 350
Andre fellesanlegg	4	441 510	441 510
Andre driftsmidler	4	1 196 486	1 359 699
Sum anleggsmidler		**22 359 704**	**22 522 917**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		132 352	95 486
Kundefordringer		61 181	4 012
Kostnader til avregning		516 306	555 355
Andre kortsiktige fordringer		0	15 375
Forskuddsbetalte kostnader		329 993	527 052
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 286 397	3 945 522
Sum omløpsmidler		**3 326 229**	**5 142 802**
SUM EIENDELER		**25 685 933**	**27 665 719**

Balanse 2024 Østausa Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		13 200	13 200
Sum innskutt egenkapital		**13 200**	**13 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-41 624 821	-42 853 402
Sum opptjent egenkapital		**-41 624 821**	**-42 853 402**
Sum egenkapital	**11**	**-41 611 621**	**-42 840 202**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	62 776 116	64 617 133
Borettsinnskudd		3 550 600	3 550 600
Sum langsiktig gjeld		**66 326 716**	**68 167 733**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		30 521	15 807
Leverandørgjeld		125 707	709 025
Påløpne renter		19 382	896 562
A konto til avregning		653 640	653 640
Annen kortsiktig gjeld		141 587	63 154
Sum kortsiktig gjeld		**970 838**	**2 338 188**
Sum gjeld		**67 297 554**	**70 505 921**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**25 685 933**	**27 665 719**
Pantstillelser	13	66 326 716	68 167 733

Sted:_____ Dato:_____

Ove Braathen
Styreleder

Nazia Khawaja
Styremedlem

Cathrine Bonnier
Styremedlem

Vidar Grøndahl
Styremedlem

Abdirazak Mohamed Mohamoud Adan
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.
Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Målingsbaserte utgifter.
Boligselskapet avregner støm for varmtvann og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 359 672	4 157 532
3609 Leie parkering	487 395	450 690
3618 Strøm el-bil	112 155	43 726
3622 Leietillegg balkonger	3 753	0
3625 Leietillegg prosjekt 1	123 816	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 560 882	2 930 196
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 495 594	1 646 166
Sum	**10 143 267**	**9 228 310**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	1 232	3 478
3990 Andre driftsinntekter	47 623	33 316
3999 Innkrevd for innglassing av balkonger	150 070	0
Sum	**198 926**	**36 794**

Konto 3990 gjelder inntekt for utleie av grendehuset og tilbakebetalt egenandel fra Tryg Forsikring.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	32 430	32 430
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	230 000	230 000
Sum	**262 430**	**262 430**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Brannutstyr	Tomt	Boligeiendom	Ladestolper til El-bil	Ladestolper til El-bil graving	Ladestolper EL-bil montering
Anskaffelseskost pr.01.01 :	71 888	1 204 680	17 214 678	60 628	46 443	133 996
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	71 888	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	0	1 204 680	17 214 678	60 628	46 443	133 996
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	71 888	0	0	55 575	42 572	117 246
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	1 204 680	17 214 678	5 053	3 870	16 750
Årets avskrivninger :	0	0	0	6 063	4 644	13 400
Anskaffelsesår :	2009	1976	1976	2015	2015	2016
Antatt levetid i år :	5			10	10	10

	Porttelefon og adgangskontroll	Lekeapparater	Infrasturktur for el-billading	Innglassing av balkonger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 086 598	143 822	554 075	2 302 350
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 086 598	143 822	554 075	2 302 350
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	915 785	143 822	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	112 565	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 170 813	0	441 510	2 302 350
Årets avskrivninger :	139 107	0	0	0
Anskaffelsesår :	2018	2008	2020	2008
Antatt levetid i år :	15	5		

Borettslaget består av 132 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 105, b.nr 431, 432 og 433 i Oslo kommune. Eiertomt på 36 475 kvm.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Tryg Forsikring polise nr. 8167996.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	438 300	407 724
6360 Renhold avfallsbrønn	33 041	32 056
6361 Fast renhold	205 667	201 600
6362 Skadedyrutryddelse	35 825	17 512
6364 Matteleie	49 419	43 525
6391 Snømåking/strøing/feiing	12 670	12 644
6392 Containerleie/tømming	8 656	77 192
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	26 550	320
Sum	**810 128**	**792 573**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	5 938
Sum	**6 188**	**5 938**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	49 616	15 874
6525 IT utstyr	0	500
6540 Inventar	20 656	2 773
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	15 118
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	634	7 009
6552 Driftsmateriell	14 025	7 863
6583 IT-lisensavgift	2 225	0
Sum	**87 156**	**49 136**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	122 613	719
6602 Vedlikehold VVS	92 941	60 367
6603 Vedlikehold elektro	183 337	70 346
6605 Vedlikehold fellesanlegg	16 393	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	168 478	163 391
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	68 510	0
6620 Vedlikehold utstyr	9 194	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	132 773	202 902
6630 Egenandel forsikring	0	18 000
6641 Malerarbeider	1 356	81 050
6643 Glassarbeid/Vindu	0	201 740
6644 Fasade/balkonger	0	3 677 512
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	9 306
6648 Vedlikehold dører og porter	165 864	46 742
Sum	**961 457**	**4 532 075**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	61 050	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	8 297	59 308
6720 Juridisk honorar	0	87 236
6730 Teknisk honorar	0	56 250
Sum	**69 347**	**202 794**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	67 445	12 171
7719 Møter, div. styret	1 049	1 904
7720 Generalforsamling/Årsmøte	997	0
7770 Betalingskostnader	1 270	1 374
7771 Andre gebyrer	70	26
7773 Omkostninger innkreving	3 892	2 346
7790 Andre kostnader	0	-1
7795 Husleietap	-3	-13
Sum	**74 720**	**17 809**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13 200	0	13 200
Sum innskutt egenkapital	**13 200**	**0**	**13 200**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-42 853 402	1 228 581	-41 624 821
Sum opptjent egenkapital	**-42 853 402**	**1 228 581**	**-41 624 821**
Sum egenkapital	**-42 840 202**	**1 228 581**	**-41 611 621**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Balkongrehabilitering	
Lånenummer:	**83987213194**	**83987193088**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2020
Rentesats:	5.65 %	5.65 %
Beregnet innfridd:	30.06.2047	30.03.2046
Opprinnelig lånebeløp:	15 000 000	55 567 848
Lånesaldo 01.01:	14 461 627	50 155 506
Avdrag i perioden:	382 391	1 458 626
Lånesaldo 31.12:	**14 079 236**	**48 696 880**
Saldo 5 år frem i tid:	12 279 847	41 824 000

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987193088	44	445 336	19 594 784
	44	403 811	17 767 684
	2	304 888	609 776
	35	275 774	9 652 090
	2	191 560	383 120
	5	137 887	689 435
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987213194	44	128 755	5 665 220
	44	116 750	5 137 000
	2	88 149	176 298
	35	79 732	2 790 620
	2	55 384	110 768
	5	39 866	199 330

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	62 776 116
Innskuddskapital	3 550 600
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**66 326 716**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**21 163 218**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr 3.550.600,- Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Østausa Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Østausa Borettslag

Styreleder	Ove Braathen (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Cathrine Bonnier (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Vidar Grøndahl (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Nazia Khawaja (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Abdirazak Mohamed Mohamoud Adan (sign.)	12.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Østausa Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: 06C6F-WIIWR-5FXR2-1R3AF-M6674-EOX39

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 06C6F-WIIWR-5FXR2-1R3AF-M6674-EOX39

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-03-13 13:45:59 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 06C6F-WIIWR-5FXR2-1R3AF-M6674-EOX39

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Østausa Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ove Braathen
Styremedlem, Vidar Grøndahl
Styremedlem, Nazia Khawaja
Styremedlem, Abdirazak Mohamed Mohamoud Adan
Styremedlem, Cathrine Bonnier
Varamedlem, Samira El Hasnaoui
Varamedlem, Ragnhild Ingeberg

Styret i Østausa Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Østausa Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Østausa Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 950285958

Østausa Borettslag består av 132 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Østausa Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP5708052. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Østausa Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Bytte plater på endevegger, mange av disse var ødelagt og sprekt, med stor fare for at disse kunne falle ut,veggene tåler ikke ballspill, og vi ber om at alle påser at dette gjøres
- Flere Strøkasser på vinter, ytteligere strøkasser er plassert ut for vinter, og gelendere flyttet for at det skal bli lettere å strø.
- ElektroSivert har hatt full gjennomgang av det elektriske felles anlegget og endel avik avdekket, og utbedret

- Lekeplassene er kontrollert og godkjent.
- Endel takvifter er byttet gjennom 2024 , for å bedre inneklima , har vært en prosess på å finne rett balanse.

Styrets arbeid

Østausa Borettslag fylte 50 år i 2024. I den anledning ble det avholdt jubileumsfest for alle beboere. Med god dugnadsånd og en fantastisk festkomite ble dette en vellykket feiring av oss selv. Styret fikk også tilbakemeldinger på at dette kunne gjøres oftere, ikke bare ved jubileum. Dette er veldig positivt, men krever også ildsjeler og litt dugnadsånd.

Gjennom 2024 har vi fått 6 innflyttere og ønsker alle nye velkommen til oss.

Vedlikehold har preget året 2024. Og styret har bla jobbet med følgende saker:

Utbytting av plater på endevegger. Her var mange ødelagt av ballspill eller annen lek , og en del har regelrett sprekt opp usikkert av hvilke grunn. Produsent og utførende monteringsfirma har derfor dekket en del av disse.

Gjennomgang av det elektriske anlegget på felles areal. Utført av ElektroSivert og avvik er utbedret.

Grendehuset har også fått en etterlengtet oppgradering. Spesielt det elektriske anlegget, samt ny komfyr og en god del nytt kjøkkenutstyr. Det er også blitt malt innvendig. Grendehuset har vært flittig brukt gjennom 2024 og det kostnader her har dekket seg selv.

Året 2024 har hatt en del forsikringssaker (vannlekkasjer, brann, annet) som har vært tidkrevende. Derfor har vi også byttet forsikring selskap på tampen av 2024 fra Tryg til IF. Fordelen med dette er at IF samarabeider med USBL som igjen tar seg av mye av saksbehandlingen. Forsikringssaker meldes i Bonabo, men husk at dere også må ha egen innbo forsikring, den kollektive avtalen dekker ikke feks eiendeler, møbler etc., men kun bygningsmasse, dette gjelder også ved følgefeil.

Styret har i 2024 også hatt fokus på gjennomgang av eksisterende avtaler og forhandlet eller innhentet tilbud fra andre aktører. Både for å prøve å bedre prisvilkår men også kvalitet på tjenester.

Styret oppfatning er at bomiljøet hos Østausa er bra og vi opplever ingen store konflikter eller utfordringer.

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 07.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

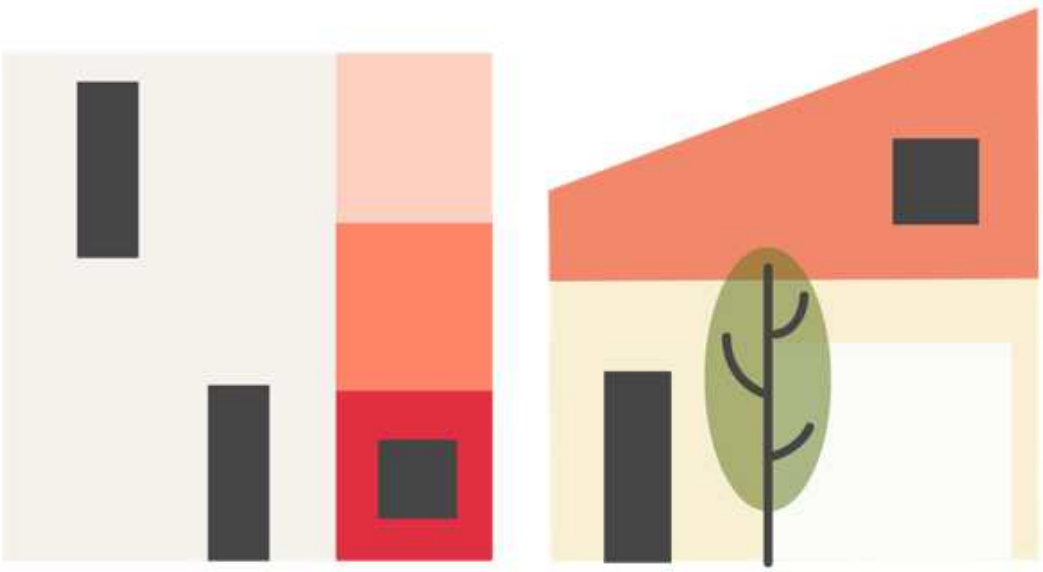
_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



INNKALLING 2026

Østausa Borettslag

Tuesday 28.04.2026 kl. 18:00
Grendehuset

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Østausa Borettslag

Møtet finner sted tuesday 28.04.2026 kl. 18:00 - Grendehuset

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Østausa Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andel har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

5.5 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styre honorar på kr. 300 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ove Braathen, Valgt fra 26.04.2023, Valgt for 1 år
Styremedlem, Vidar Grøndahl, Valgt fra 07.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Abdirazak Mohamed Mohamoud Adan, Valgt fra 07.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Cathrine Bonnier, Valgt fra 25.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Gholam Davarpaneh, Valgt fra 07.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Ragnhild Ingeberg, Valgt fra 25.04.2024, Valgt for 1 år

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

5.5 Valg av valgkomite

Valgkomitéen har bestått av:

Kristina Nygård

Glenn Håpnes

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**2 355 391**	**2 804 614**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 386 271	1 228 581
Tilbakeføring av avskrivning	161 429	163 213
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 583 172	-1 841 017
B. Årets endring disponible midler	**-35 472**	**-449 223**
C. Disponible midler	**2 319 919**	**2 355 391**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 435 009	3 326 229
Kortsiktig gjeld	-1 115 090	-970 838
C. Disponible midler	**2 319 919**	**2 355 391**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Østausa Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	10 840 880	10 143 267	10 871 829	11 098 858
Sum leieinntekt		**10 840 880**	**10 143 267**	**10 871 829**	**11 098 858**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	47 553	198 926	30 000	37 000
Sum annen inntekt		**47 553**	**198 926**	**30 000**	**37 000**
Sum inntekt		**10 888 433**	**10 342 193**	**10 901 829**	**11 135 858**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	42 300	32 430	52 100	42 300
Styrehonorar	3	300 000	230 000	300 000	300 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	161 429	163 213	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		390 440	376 974	378 000	378 000
Kostnad eiendom/lokale	5	968 435	810 128	957 000	1 286 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 564 598	1 433 016	1 627 000	1 599 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	6 500	6 188	7 000	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	70 337	87 156	27 000	64 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 011 940	961 457	730 000	727 000
Revisjonshonorar		12 373	11 310	12 000	12 000
Forretningsførerhonorar		218 266	262 813	273 000	209 000
Andre honorar	9	77 045	69 347	148 000	122 000
Kontorkostnad		61 964	27 775	12 000	27 000
TV/bredbånd		829 026	624 455	810 000	909 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	1 720	3 000	3 000
Salg og reklamekostnad		1 375	1 375	0	0
Kontingent og gaver		42 589	44 600	42 000	50 000
Forsikring		458 371	396 505	447 000	507 000
Andre kostnader	10	23 934	74 720	13 000	15 000
Sum kostnad		**6 240 920**	**5 615 181**	**5 838 100**	**6 257 300**
Driftsresultat		**4 647 513**	**4 727 011**	**5 063 729**	**4 878 558**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		89 771	91 970	0	0
Rentekostnad		3 351 013	3 590 400	3 514 615	3 149 048
Netto finansposter		**3 261 242**	**3 498 430**	**3 514 615**	**3 149 048**
Årsresultat		**1 386 271**	**1 228 581**	**1 549 114**	**1 729 510**
Overført til/fra annen egenkapital		1 386 271	1 228 581	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 386 271**	**1 228 581**	**0**	**0**

Balanse 2025 Østausa Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	1 204 680	1 204 680
Bygninger	4	17 214 678	17 214 678
Påkostninger	4	2 302 350	2 302 350
Andre fellesanlegg	4	441 510	441 510
Andre driftsmidler	4	1 035 057	1 196 486
Sum anleggsmidler		**22 198 275**	**22 359 704**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		154 925	132 352
Kundefordringer		30 691	61 181
Kostnader til avregning		539 764	516 306
Forskuddsbetalte kostnader		383 357	329 993
Innestående konsernkonto og bank		2 326 273	2 286 397
Sum omløpsmidler		**3 435 009**	**3 326 229**
SUM EIENDELER		**25 633 284**	**25 685 933**

Balanse 2025 Østausa Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		13 200	13 200
Sum innskutt egenkapital		**13 200**	**13 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-40 238 550	-41 624 821
Sum opptjent egenkapital		**-40 238 550**	**-41 624 821**
Sum egenkapital	**11**	**-40 225 350**	**-41 611 621**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	61 192 944	62 776 116
Borettsinnskudd		3 550 600	3 550 600
Sum langsiktig gjeld		**64 743 544**	**66 326 716**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		56 262	30 521
Leverandørgjeld		278 504	125 707
Påløpne renter		16 598	19 382
A konto til avregning		653 640	653 640
Annen kortsiktig gjeld		110 085	141 587
Sum kortsiktig gjeld		**1 115 090**	**970 838**
Sum gjeld		**65 858 634**	**67 297 554**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**25 633 284**	**25 685 933**
Pantstillelser	13	64 743 544	66 326 716

Sted:_____ Dato:_____

Ove Braathen
Styreleder

Cathrine Bonnier
Styremedlem

Vidar Grøndahl
Styremedlem

Abdirazak Mohamed Mohamoud Adan
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Målingsbaserte utgifter.
Boligselskapet avregner støm for varmtvann og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 912 332	4 359 672
3609 Leie parkering	557 426	487 395
3618 Strøm el-bil	161 543	112 155
3622 Leietillegg balkonger	45 036	3 753
3625 Leietillegg prosjekt 1	212 256	123 816
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 344 550	3 560 882
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 607 737	1 495 594
Sum	**10 840 880**	**10 143 267**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3957 Nøkkelsalg	8 449	1 232
3990 Andre driftsinntekter	39 103	47 623
3999 Innkrevd for innglassing av balkonger	0	150 070
Sum	**47 553**	**198 926**

Konto 3990 gjelder inntekt for utleie av grendehuset.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	42 300	32 430
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	300 000	230 000
Sum	**342 300**	**262 430**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomt	Boligeiendom	Ladestolper til El-bil	Ladestolper til El-bil graving	Ladestolper EL-bil montering	Porttelefon og adgangskontroll
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 204 680	17 214 678	60 628	46 443	133 996	2 086 598
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 204 680	17 214 678	60 628	46 443	133 996	2 086 598
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	60 628	46 443	130 646	1 054 891
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 204 680	17 214 678	0	0	3 350	1 031 707
Årets avskrivninger :	0	0	5 053	3 870	13 400	139 107
Anskaffelsesår :	1976	1976	2015	2015	2016	2018
Antatt levetid i år :			10	10	10	15

	Lekeapparater	Infrasturktur for el-billading	Innglassing av balkonger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	143 822	554 075	2 302 350
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	143 822	554 075	2 302 350
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	143 822	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	112 565	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	441 510	2 302 350
Anskaffelsesår :	2008	2020	2008
Antatt levetid i år :	5		

Borettslaget består av 132 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 105, b.nr 431, 432 og 433 i Oslo kommune. Eiertomt på 36 475 kvm.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring NUF hovedpolise SP5708052.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	452 352	438 300
6360 Renhold avfallsbrønn	50 964	33 041
6361 Fast renhold	224 243	205 667
6362 Skadedyrutryddelse	14 781	35 825
6364 Matteleie	48 929	49 419
6391 Snømåking/strøing/feiing	10 129	12 670
6392 Containerleie/tømming	0	8 656
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	167 038	26 550
Sum	**968 435**	**810 128**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS	6 500	6 188
Sum	**6 500**	**6 188**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	19 472	49 616
6540 Inventar	24 485	20 656
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	5 413	634
6552 Driftsmateriell	17 046	14 025
6583 IT-lisensavgift	3 922	2 225
Sum	**70 337**	**87 156**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	122 613
6602 Vedlikehold VVS	11 876	92 941
6603 Vedlikehold elektro	126 556	183 337
6605 Vedlikehold fellesanlegg	7 083	16 393
6610 Andre vaktmestertjenester	34 443	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	8 869	168 478
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	68 510
6620 Vedlikehold utstyr	7 058	9 194
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	4 031	132 773
6641 Malerarbeider	6 149	1 356
6643 Glassarbeid/Vindu	480 441	0
6648 Vedlikehold dører og porter	108 312	165 864
6663 Vedlikehold ventilasjon	217 122	0
Sum	**1 011 940**	**961 457**

Konto 6603 gjelder nye lamper og oppgradering av strøm i grendehus, feilsøkt lyskastere på øvre p-plass og flyttet elbil ladepunkt.
Konto 6610 gjelder feilsortering og bortkjøring av avfall.
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforingelse av bygningene.

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	62 700	61 050
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	8 454	8 297
6720 Juridisk honorar	5 891	0
Sum	**77 045**	**69 347**

Konto 6720 gjelder bistand fra Usbl advokatene angående misligholdssak.

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	15 434	67 445
7719 Møter, div. styret	1 797	1 049
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	997
7770 Betalingskostnader	1 403	1 270
7771 Andre gebyrer	0	70
7773 Omkostninger innkreving	5 298	3 892
7795 Husleietap	2	-3
Sum	**23 934**	**74 720**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13 200	0	13 200
Sum innskutt egenkapital	**13 200**	**0**	**13 200**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-41 624 821	1 386 271	-40 238 550
Sum opptjent egenkapital	**-41 624 821**	**1 386 271**	**-40 238 550**
Sum egenkapital	**-41 611 621**	**1 386 271**	**-40 225 350**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven
forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Balkongrehabilitering	
Lånenummer:	**83987213194**	**83987193088**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2020
Rentesats:	4.95 %	4.95 %
Beregnet innfridd:	30.06.2047	30.03.2046
Opprinnelig lånebeløp:	15 000 000	55 567 848
Lånesaldo 01.01:	14 079 236	48 696 880
Avdrag i perioden:	328 841	1 254 331
Lånesaldo 31.12:	**13 750 395**	**47 442 549**
Saldo 5 år frem i tid:	11 710 466	39 696 481

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987193088	44	433 865	19 090 060
	44	393 410	17 310 040
	2	297 034	594 068
	35	268 671	9 403 485
	2	186 626	373 252
	5	134 335	671 675
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987213194	44	125 748	5 532 912
	44	114 023	5 017 012
	2	86 090	172 180
	35	77 870	2 725 450
	2	54 090	108 180
	5	38 935	194 675

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	61 192 944
Innskuddskapital	3 550 600
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**64 743 544**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**21 163 218**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr 3.550.600,- Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Østausa Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Østausa Borettslag

Styreleder	Ove Braathen (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Vidar Grøndahl (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Abdirazak Mohamed Mohamoud Adan (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Cathrine Bonnier (sign.)	09.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Østausa Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 6HCXT-1SI6R-4445L-Z8VRN-SCNBD-0DTRD

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6HCXT-1SI6R-4445L-Z8VRN-SCNBD-0DTRD

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-03-10 18:43:05 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 6HCXT-1SI6R-4445L-Z8VRN-SCNBD-0DTRD

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Østausa Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ove Braathen
Styremedlem, Vidar Grøndahl
Styremedlem, Abdirazak Mohamed Mohamoud Adan
Styremedlem, Cathrine Bonnier
Varamedlem, Gholam Davarpaneh
Varamedlem, Ragnhild Ingeberg

Styret i Østausa Borettslag består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Østausa Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Østausa Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 950285958

Østausa Borettslag består av 132 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Østausa Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP5708052. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Østausa Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Bytte Oppgangsvinduer
- Byttet endel gamle defekte ventilasjons vifter på tak
- Feste endel Gelender i trappeoppganger og bytte defekte fliser
- Lekeplass kontroll

Styrets arbeid

I løpet av 2024/2025 har oppgangsvinduene blitt skiftet ut. Mange av de gamle vinduene var enten råtne eller defekte. Det er samtidig valgt 3-lags vinduer for å bedre isolasjonen og dermed redusere oppvarmingskostnadene om vinteren. Det er derfor viktig at disse vinduene holdes lukket på kalde dager.

Vi har erstattet Bygårdsservice med Laffen Drift og Vedlikehold som vår faste vaktmestertjeneste. Beboere kan også benytte seg av deres tjenester i egen leilighet, men dette vil da medføre en kostnad.

Landskap v/Braathen Gruppen har fått ansvar for grøntområder, lekeplasser og vintervedlikehold. Uttynning, fjerning og nedklipping av vegetasjon er allerede igangsatt, og enkelte områder vil klippes helt ned for å sikre bedre vekst og kvalitet fremover.

Vi lever i en tid med økte kostnader som påvirker alle. Leverandører justerer prisene oppover, og styret jobber kontinuerlig med å sikre gode og kostnadseffektive avtaler. Enkelte av våre største utgifter – som avgifter til Oslo kommune (vann, avløp og renovasjon), forsikringer, strøm, bredbånd, utskifting av takvifter og tjenester fra USBL – er det begrensede muligheter til å forhandle på. Budsjettet må som et minimum gå i balanse, men helst vise et lite overskudd for å kunne håndtere fremtidige, akutte behov.

Antall solgte leiligheter i 2024/2025: 7

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.04.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tuesday 28.04.2026.

> I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.
>
> Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Vedtekter

for

Østausa borettslag org nr 950 285 958

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 30. september 1976, med senere endringer og sist den 26. april 2023

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Østausa borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.

(4) 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.

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

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) 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 i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. 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.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
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 skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

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 vinduer (andelseier har også ansvar for skifting av knuste ruter), rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Andelseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom- og våtromsinstallasjoner. Vedlikehold og fornyelser skal utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte, slik at lekkasjeskader unngås. Andelseier har således plikt til å sørge for fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre på gulv og vegger, sluk og rør fram til sluk. Ved endring av vegg og/eller gulv i våtrommet skal det legges forsvarlig membran, med mindre andelseier kan dokumentere at det allerede er lagt forsvarlig membran.

Alle endringer som involverer strøm, rør og/eller våtrom må søkes om og godkjennes skriftlig av styret før oppstart.

Andelseier er rettslig ansvarlig for at arbeidet utføres av seriøse håndverkere med forsikring/ansvar, og kan bli erstatningspliktig hvis skader oppstår på bygningsmasse grunnet dårlig utført arbeid. Andelseier må ta kostnad hvis styret kaller ut rørlegger, elektriker og andre håndverkere, og der feil ligger hos den enkelte andelseier og ikke i felles infrastruktur.

Et hvert brudd på branncelle, må søkes om til styret i forkant. Gjeldende brannvernlovgivning på følges til enhver tid.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Innglassing medfører søknadsplikt til borettslagets styre. Innkjøp og montering administreres og bekostes av andelseier. Andelseier har ansvar for vedlikehold, reparasjoner og utskiftinger.

(9) Installasjon av kjøleskap, kaffemaskiner, isbitmaskiner og lignende utstyr skal utføres av autorisert rørlegger og monteres med aquastopp og reduksjonsventil. Leverandørens bruksanvisning/vedlikeholdsplan skal følges. Beboer må dekke borettslagets egenandel dersom det oppstår vannskader fra installasjoner som dette.

(10) Samtlige garasjeplasser og enkelte biloppstillingsplasser utendørs har infrastruktur til ladeboks. Ladeboks til ladbar bil kan monteres på plass andelseier leier av borettslaget, etter nærmere avtale mellom andelseier og borettslagets til enhver tid valgte driftsleverandør for ladeanlegget. Andelseier er selv ansvarlig for bestilling og montering av ladeboks. Det er ikke tillatt å montere ladebokser fra andre leverandører på borettslagets anlegg.

Andelseier er ansvarlig for fag- og forskriftsmessig frakobling av ladeboks ved oppsigelse av parkeringsplassen. Ved mislighold vil borettslaget iverksette frakobling for andelseiers regning og ladeboksen blir kassert.

(11) Andelseier er ansvarlig for løpende vedlikehold av markise. Andelseier har utskiftingsansvar for markiseduk og fjernkontroll. Borettslaget har utskiftingsansvar for rammeverk og motor, så fremt ikke utskiftingsbehovet skyldes manglende vedlikehold og/eller mislighold.

(12) Andelseier har vedlikeholdsansvar for innvendige betongflater, inkludert membran og belegg, på uteplass og balkong. Belegget må ikke bli punktert, og generelt behandles med varsomhet for å unngå skader på belegg eller underliggende membran.

Andelseier er ansvarlig for eventuelle følgeskader på andre andelseieres balkonger eller øvrig felles bygningsmasse som følge av mislighold.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(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 ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt 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) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §5-18.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 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.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil 5 andre medlemmer med inntil 4 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger 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 laget 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, jfr borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
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 laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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, 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 20 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 krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres 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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg 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 laget 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 andre andelseiere eller laget.

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 boligbyggelaget, jfr. 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 .6.6.2003 nr 39, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

12 DIVERSE

12-1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som ligger innenfor andelseiers kontrollansvar, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsmessig ansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslaget forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren hvis han/hun er erstatningsansvarlig etter kontrollansvaret, erstatte egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesarealer eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes pkt 5 anvendes.

Husordensregler

Østausa Borettslag



2012

Oversiktskart Østausa Borettslag 3

Husordensregler 4-11

Borettslagets digitale utstyr 12

Parkeringsbestemmelser 13

Bodanlegg 14-15

Grendehuset 16-17

Suppleringsrom 18

Dyrehold 19

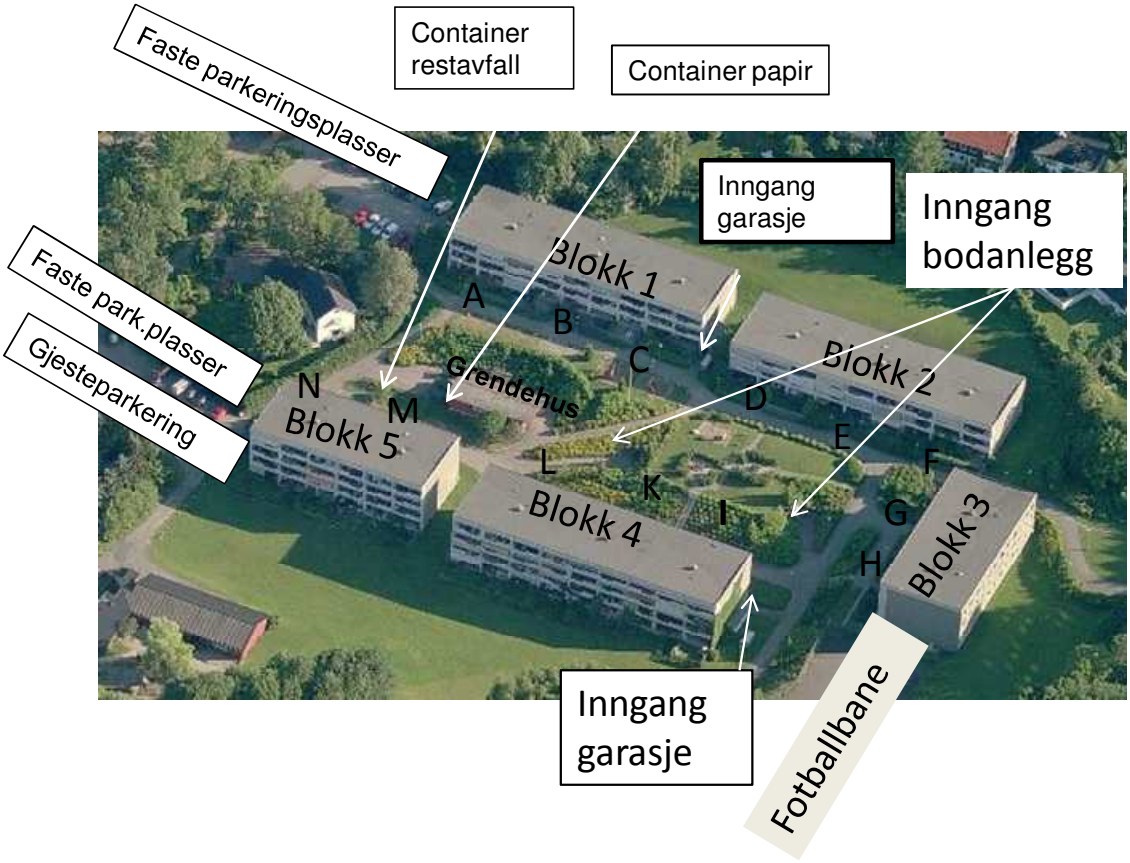
Bad, WC og vaskerom 20

Andelseiers ansvar og plikter 21

Informasjon om skadedyr 22

Vedtekter Østausa Borettslag 23-30

Oversiktskart Østausa Borettslag



ØSTAUSA BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

Hver enkelt borettshaver og leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leiligheten og lagets fellesareal skal ikke brukes slik at andre sjeneres, eller slik at brudd på noen av lagets vedtekter oppstår.
Husorden skal sikre oss ro, orden og trivsel i hjemmene og på lagets fellesområder.

Brudd på husorden kan medføre skriftlig påtale fra styret.
Gjentatte brudd kan medføre begjæring om utkastelse.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Det er ikke tillatt å sette fra seg private eiendeler i inngangspartier, trappeoppganger og fellesarealer. **(Se også avsnitt om bodanlegg s 13-14.)**
Område under trapp i 1.etg. kan benyttes til parkering av barnevogner og rullestoler. Sykler og akebrett skal oppbevares i sykkelbod. Disse er de eneste gjenstander som tillates hensatt i fellesarealer.

Det er ikke tillatt å montere gjenstander på fasaden, eller på en annen måte endre bygningenes fasade. Terrassevegger og tak skal være malt med farge som er vedtatt.

Ballspill og tilsvarende idrettslek er kun tillatt på egen bane ved siden av oppgang H.

Bommer, garasjedører, inngangsdører og dører til bodanlegg skal alltid være låst/lukket.

Tenn ikke mer lys i fellesarealer enn nødvendig og slukk lyset når du forlater stedet.

Det er røykeforbud i oppganger, bodanlegg og garasjer.

Det er ikke tillatt å grille mat med bruk av kullgrill eller gassgrill på terrasser og i hager tilknyttet leilighetene. Elektrisk grill med vannbad er tillatt.
Større arrangementer med grilling på lagets fellesområde kan tillates etter avtale med styret.

Bruk lagets fellesareal til hygge og nytte og sørg for at din bruk ikke forringer våre felles verdier.
Foreldre må være spesielt påpasselige med ansvaret for sine barns oppførsel.
Det må påses at barn ikke forsettlig forsøker å ødelegge felles eiendom.

REGLER OM RO I LEILIGHETENE

Det skal være alminnelig ro i leilighetene mellom kl. 21.00 – 07.30 på hverdager. For natt til søndager og helligdager skal det være ro mellom kl. 23.00 og 13.00. Med alminnelig ro menes at naboer ikke blir forstyrret av støy fra din leilighet **(se eget avsnitt om oppussing s. 4).**
Spesielt påpekes de vanligste årsaker til klager over forstyrrelser fra naboleilighet:
Fest /selskapsstøy – høy musikk – banking og boring – øving på musikkinstrument.
Musikkundervisning tillates kun etter søknad og godkjenning fra styret.
Barn og dyr skal ikke leke / støye i trappeoppganger eller på terrassene.

ØSTAUSA BORETTSLAG

OPPUSSING

Det er ikke tillatt å bore i betongvegger på søndager og helligdager. Dette er kun lov mellom 07.30 og 21 på hverdager, lørdag 10-18.
Det skal ikke foregå støyende oppussingsarbeider, som boring og hamring eller lignende etter kl.18.00 lørdag og fram til mandag kl.08.00. Du plikter å henge opp skriftlig nabovarsel til hele blokka med informasjon om hva som skal skje, tid og kort info om hva som skal gjøres.

RENHOLD AV FELLESAREALER

Trappeoppganger vaskes av byrå ukentlig. Styret oppfordrer beboere som av en eller annen grunn har skitnet til fellesarealer å vaske etter seg.
Vask av bodanlegg, grendehus og hovedrengjøring av fellesarealer organiseres av styret.

Uadressert post levert på dørmatte plikter beboer selv å kaste i papircontainer.

KAST AV SØPPEL

Vanlig husholdningsavfall kastes i oppsatte avfallsbrønner foran oppgang N.
Husholdningsavfall skal ikke hensettes i oppgangen.

Avfallet skal alltid være pakket slik at det kan kastes inn i avfallsbrønnennes luker.
Avfall skal ikke hensettes på utsiden av avfallsbrønner.

Papir / papp kastes i avfallsbrønner foran oppgang M.
Glass og metallbokser kastes i egen container plassert ved utkjøring til Micheletveien på nedre parkeringsplass.

Om det settes ut container i laget – er denne kun til vanlig avfall.
Elektriske artikler, kjemikalier og maling må beboer selv levere på kommunens avfallsdeponi.

TØRKING AV TØY

Tørking av tøy kan gjøres på balkong, men ikke høyere enn fronten på denne.
Dette gjelder også leiligheter i 1.etasje, der snorer/stativ maks skal være 90 cm høy.

Det er strengt forbudt å banke / riste tepper o.a. over balkongfront.

Det er ikke tillatt å banke tepper på søndager, helligdager, 1. og 17. mai.

LUFTING

Alle leiligheter er tilknyttet avtrekksventilasjon via vifte plassert på taket av hver blokk.
Viftene er tidsstyrt, d.v.s. at det går full luftmengde kl. 06.00- 09.00. og 16.00- 19.00.
Ellers i døgnet går det halv luftmengde.
Luften trekkes ut av leiligheten via ventiler på kjøkken, bad, vaskerom og wc.
For at luften skal komme ut av leiligheten må den først komme inn. Luften kommer via spalteventiler i vinduene.
Spalteventiler og avtrekksventiler må vedlikeholdes slik at de ikke gror tett av skitt.

Spalteventiler og avtrekksventiler har regulerbare åpninger. **Disse åpninger må aldri tettes helt.** Dersom ventilasjonen stopper opp vil fuktigheten i leiligheten øke og på sikt føre til sopp og råteskader i leiligheten. Slike skader dekkes ikke av forsikring. Det er strengt forbudt å koble ventilator med motor på lufteanlegget.
Det er ikke tillatt å lufte fra egen leilighet til trappeoppgangen.
Trapperomsvinduer skal i utgangspunktet holdes lukket.
Den som lufter / åpner vinduet, er forpliktet til å se til at det blir lukket igjen.

INNVENDIG OG UTVENDIG VEDLIKEHOLD

Det er den enkeltes andelseier / framleietakers ansvar å vedlikeholde egen leilighet.
Dette gjelder også utvendig vedlikehold av vinduer og terrasser. Utvendig skal det kun males / beises i de fargene som er vedtatt.

Tips:
Aluminiumsvinduer og fronter anbefales jevnlig vedlikeholdt med slipefri bilvoks.
For leiligheter med innglassing kan løperenner sprayes med silikon.

Det påpekes at man er erstatningsmessig ansvarlig for skader som påføres andre leiligheter og fellesrom.

Se vedlagte skjema som illustrerer andelseiers ansvar og plikter side 20.

MARKISER- SERVICE OG VEDLIKEHOLD

Det følger 1 stk markise til hver leilighet (2 stk markiser i 4-roms, 1.etg) og andelseier må selv besørge vedlikehold og bekoste evt. utskiftning, skade eller lignende.

Ved behov for service, kontakt Hallmaker Balkong AS på telefon 04255.

Ved skifte av duk skal det ikke brukes andre farger enn vedtatt. Duk kan bestilles gjennom Hallmaker Balkong AS.

Fjernkontroll til markiser er spesialprogrammert til gjeldene markise tilhørende leiligheten.

FASADE

Balkonger er ikke å anses som egne rom, men må holdes i original stand med tilgjengelige rømningsveier på sidene.
Det er ikke tillatt å tildekke ytre balkong med gardiner, persienner eller annen fast installasjon som endrer blokkenes ytre fasade.

Blomsterkasser/potter monteres på innside av balkong og under rekkverk og balkongfront.
Det er ikke lov å montere blomsterkasse/potter høyere enn balkongfront eller på utsiden av rekkverk.

BALKONGFLAGG

Alle leiligheter er utstyrt med feste til balkongflagg. Det er festet på venstre side av balkongen som tilhører leiligheten.

Flagget heises i månedene mars til og med oktober kl 0800, i månedene november til og med februar kl. 0900. Flagget hales ved solnedgang, men ikke senere enn kl. 2100 hvis solen går ned etter denne tid.

GJERDER/HAGER 1.ETG

Alle andelseiere som bor i 1.etg og disponerer hage, plikter å holde hagen ryddig og i orden.

Gjerdene er av impregnert materiale.

Det skal kun males / beises i de fargene som er vedtatt. Styret bestemmer vedlikeholdsintervallene. Maling/beis blir utlevert av styret. Ønsker beboere å beise/male oftere enn dette, gjøres dette på egen bekostning. Fargekode fås ved henvendelse til styret.

Reparasjoner av utvendige skader påført av 3.person, utføres av styret.

Det er ikke lov å gjøre egne ombygninger/endringer på gjerder.

Busker og annet skal ikke være høyere enn høyeste punkt på det høyeste gjerdet. Det er ikke tillatt med krypvekster som kan skade gjerder og fasader.

BORETTSLAGETS DIGITALE UTSTYR

Det er ikke tillatt å montere synlige utvendige antenner/parabol etc.

Se eget avsnitt side 10.

PARKERING

Biloppstillingsplasser, både inne og ute kan leies av andelseierne. Søknad om leie av plass gjøres skriftlig til styret. Det vil alltid være en styrerepresentant som har ansvar for parkering. Parkeringsplass følger ikke leiligheten ved salg, ei heller ved framleie. Det er forbudt å framleie tildelt plass. USBL tar et eierskiftegebyr pdd på kr. 500,- pr kontrakt som skrives ut. Beløpet faktureres søker. Det er kun tillatt med godkjente og registrerte biler på borettslagets eiendom. Blir bilen avskiltet eller plassen blir stående ubrukt over tid, har styret rett til å avvikle leieforholdet. Det er heller ikke tillatt å reservere egen fast gjesteparkeringsplass. Parkering på reserverte plasser og på gjesteparkering er regulert ved skilting på stedet.
Det er forbudt for beboere i laget å parkere på gjesteparkeringen.
Laget har avtale med parkeringsselskap som håndhever overnevnte regler. Brudd på reglene medfører kontrollavgift og / eller borttauing for eiers regning og risiko.
Det er ikke tillatt å utføre reparasjoner, så som lakkering, motoroverhaling eller lignende på biloppstillingsplassene.
For øvrige parkeringsregler, se side 12.

Dispensasjon fra overnevnte regler kan gis av styret.

BILKJØRING

Motorisert ferdsel på gangveiene er tillatt for syke og invalide etter avtale med styret, i tillegg til annen nødvendig transport. Stans for av- og pålessing av disse kjøretøyer er tillatt.
Parkering er ikke tillatt og bot kan bli ilagt dersom det ikke registreres aktivitet ved kjøretøyet over en periode på 15 min.
All annen motorisert ferdsel er forbudt.
Uavhengig av typen transport er all ferdsel utenfor asfaltert område forbudt.

Det er videre forbudt å parkere på lagets område utenfor oppmerket parkeringsareal.

Ovennevnte gjelder ikke for kjøretøy med avtale om snøbrøyting, avfallstømming og ferdsel med lagets traktor.

HUSDYRHOLD

Etter norsk lov tillates husdyrhold av godkjente dyrearter i Østausa Borettslag.

SKADEDYR

Den enkelte beboer plikter straks å melde fra om man oppdager, eller har mistanke om skadedyr i egen og andres boenheter.

Se eget vedlegg side 21.

ØSTAUSA BORETTSLAG

FRAMLEIE

Tillatelse til framleie gis etter skriftlig begrunnet søknad til styret.

SUPPLERINGSROM

Det er anledning for beboere å søke om å få leie ett av lagets suppleringsrom.
Leietaker må ha tilknytting til søkers husstand.
Ledige suppleringsrom annonseres på oppslagstavlene i oppgangene og tildeles søkere etter ansiennitet. Det opereres ikke med ventelister.
Det stilles visse kriterier for å få tildelt suppleringsrom. Disse kan fås ved henvendelse til styret. (se side 17)

BRANNVERNUTSTYR

Hver leilighet er utstyrt med minimum 1 stk. røykvarsler og 1 stk. 6 kg. skumslokningsapparat. Det er andelseier / beboers ansvar å sørge for at utstyret er i forskriftsmessig stand.

UTEBOD

Blokk 1-2- 4- 5 har en bod i bodanlegget, i blokk 3 er bodene plassert i 1 etg. Det er utarbeidet eget skriv angående ordensregler for bodanlegget. Disse reglene gjelder også for bodene i 1 etg. blokk 3.
Blokk 4-5 har i tillegg sykkelbod ved inngangspartiet. Her er det kun tillatt å oppbevare sykler og akeutstyr. (se side 12-13)

GRENDEHUS

Laget har eget grendehus til bruk for fellesarrangement og lignende.
Det er anledning for andelseiere å leie huset. Utleie besørges av huskomiteen som har bestyreransvaret for huset. Regler for å leie fås ved henvendelse til huskomiteen.
Vær ute i god tid med reservering. (se side 14-15)

DUGNAD

Dugnad avholdes hver vår og høst, primært for rydding, renhold og vedlikehold av lagets fellesareal. Ekstraordinære dugnader kan bli avholdt.
Laget baserer seg på dugnadsarbeid for å holde kostnadene nede. Det er derfor viktig at alle tar ansvar og deltar på dugnader.

ØSTAUSA BORETTSLAG

NAVNESKILT OG POSTKASSER

Alle beboere skal ha navneskilt på postkasse og ringetablå.
Postkasseskilt og skilt til ringetablå skal alltid bestilles og byttes av styret. Det er ikke tillatt å skrive navn direkte på postkassen eller bruke klistrelapper. Hærverk på postkasseanlegg blir fakturert til skadeutøver i sin helhet.
Skjema finnes på www.østausa.no og skal leveres elektronisk.

FORSIKRING

Østausa borettslag er forsikret i ***if …*** skadeforsikring.
Ved eventuelle skader skal styret kontaktes snarest.
Beboere må selv ordne med innboforsikring.

RUNDSKRIV

Informasjon fra styret blir enten distribuert til hver enkelt husstand eller slått opp på tavler i oppgangen. Borettslaget har også egne internettsider hvor informasjonen vil bli lagt ut- se www.østausa.no. Beboerne er forpliktet til å lese igjennom all informasjon fra styret.

VAKTMESTER

Laget har vaktmester på timebasis. Vaktmesterens oppgaver er:
Skifte lyspærer.
Plukke søppel/rydde
Gressklipping.
Lettere snømåking/strøing/salting.
Div. vedlikehold av lagets fellesområde.

Vaktmester skal kun utføre oppgaver pålagt av styret.

Vaktmester påtar seg ikke oppgaver inne hos andelseier.

BRØYTING

Brøyting og strøing settes bort til firma / utenforstående foran hver sesong.
Brøyting og strøing av skolebakken og forbi tverrblokka (blokk 3) ut mot bussholdeplass i Sam Eydes vei er kommunalt ansvar.

STYRET

Lagets styre består av medlemmer som velges av generalforsamlingen. Generalforsamling avholdes innen utgangen av juni hvert år.
På tavler i oppgangen er navn og telefonnummer til alle styremedlemmene oppslått.
Styret har møte minst 1 gang pr. mnd.
Styrerommet er bemannet første mandag i hver måned. mellom kl. 18.00-18.30.
Styret ber om at henvendelser til styrets medlemmer gjøres mellom kl.18.00 og kl. 20.00.
Søknader og andre henvendelser legges i postkassen utenfor grendehuset.
Dersom man ønsker at styret skal behandle en klage, må denne fremmes skriftlig for styret.

ØSTAUSA BORETTSLAG

Alle henvendelser til styret kan også gjøres til mailadresse **ostausa@getmail.no**

Styret henstiller innstendig til alle beboere om å følge denne husorden. Ved å følge denne og ellers møte sine naboer med åpent sinn og en hyggelig tone blir det godt, trygt og trivelig å bo i Østausa borettslag

STYRET
2012

ØSTAUSA BORETTSLAG

BORETTSLAGETS DIGITALE UTSTYR

Østausa Borettslag har inngått avtale med GET.
Grunnpakke med standard utvalg av TV-kanaler og laveste hastighet bredbånd er inkludert i husleien og kan inngås med GET uten ekstrakostnader for andelseier.

Andelseier er selv ansvarlig for å hente ut og levere inn digitalt utstyr hos GET.

Henvendelser ang. TV/internett, ta kontakt med GET på tlf. 02123

ØSTAUSA BORETTSLAG

PARKERINGSBESTEMMELSER

1. All parkering innenfor bommene er forbudt. Kun av-/pålessing er tillatt, og kjøretøyet skal hensettes på parkeringsområdene så hurtig som mulig.
   Kontrollavgift blir ilagt etter 15 minutter.

   Uniformert håndverkspersonell med uniformert servicebil har adgang til å parkere bilen inne i bo området så lenge oppdraget foregår hos beboer. Det skal ikke parkeres slik at det blir til hinder for utrykningskjøretøy eller lignende trafikk.

2. Parkering på øvre parkeringsplass og på venstre side av nedre parkeringsplass, sett mot garasjeport, er forbeholdt andelseiere med gyldig parkeringskontrakt fra styret.

3. Gjesteparkering er skiltet på nedre parkeringsplass.

4. Gjester kan parkere inntil 72 timer, og gjelder kun motorkjøretøy under 3500 kg. Etter 72 timer må kjøretøyet fysisk være borte i 4 dager før gjesteparkeringen kan benyttes igjen, ellers vil kontrollavgift bli ilagt. Andelseiere som har gjester med behov for parkering over 72 timer, må innhente tillatelse fra styret.
   Andelseiere med kontraktfestet uteparkering/garasje kan ikke benytte gjesteparkeringen til parkering av kjøretøy tilhørende andelseier. Med kjøretøy tilhørende andelseier menes: Alt kjøretøy inntil 3500 kg som disponeres av andelseier og/eller av personer boende hos andelseier. Overtredelse medfører umiddelbar kontrollavgift. I særskilte tilfeller kan andelseier få dispensasjon av styret. Dispensasjonen gis i de tilfeller andelseier venter på tildeling av fast plass. e.l,

5. Parkering utenfor oppmerkede felter fører automatisk til kontrollavgift og/eller borttauing av kjøretøyet.
   Håndhevelse av parkeringsbestemmelsene blir ivaretatt av privat parkeringsselskap, som vil patruljere området med uniformert personell til uregelmessige tider

6. Borettslaget tar ikke ansvar for skader, innbrudd, hærverk eller lignende som måtte oppstå på kjøretøyene.

7. Elbil eller lignende kjøretøy skal ikke tilkobles Østausa borettslags elektriske anlegg for ladning uten tillatelse fra styret.

8. Det er kun lov å oppbevare 1 sett dekk på parkeringsplass i garasje.

9. Det er ikke tillatt å oppbevare brann og eksplosjonsfarlige eller giftige produkter i garasjeanlegget. Herunder nevnes spesielt gassflasker (propan o.a.).

ØSTAUSA BORETTSLAG

ORDENSREGLER FOR BODANLEGG

Hver enkelt borettshaver og leieboer er ansvarlig for at nedenstående ordensregler blir fulgt. Bodanlegget skal ikke brukes slik at andre sjeneres, eller slik at brudd på noen av lagets vedtekter oppstår.

Alle leiligheter i blokk 1,2,4 og 5 har egen bod i anlegget. Nummer på bod skal være i samsvar med leilighetsnummeret.
Dør til bod skal holdes låst med egen hengelås.
Hver husstand får utdelt 1 – en - nøkkel til inngangsdører i bodanlegget.
Ved tap av nøkkel til inngangsdør kan ny bestilles gjennom styret til gjeldende pris.
Det er ikke tillatt å oppbevare brann og eksplosjonsfarlige eller giftige produkter i anlegget. Herunder nevnes spesielt gassflasker (propan o.a.), løsemidler (aceton, lynol, syrer, lut, bensin etc.) og gift (plantevernmidler, kaustisk soda etc.)
Normale olje og vannbaserte produkter som maling og smøreoljer aksepteres, så lenge de oppbevares i sikker emballasje.

Bodanlegget er utstyrt med ventilasjonsanlegg som virker på følgende måte:
Luft tas inn i inngangspartiet mot grendehus og fordeles med vifte via kanaler til bodanlegget.
Brukt luft suges ut via kanaler med vifte plassert i inngangsparti mot blokk 3.
Vifter skal i utgangspunktet gå kontinuerlig, men kan tidsstyres ved behov. Dersom utetemperaturen ligger mellom +5gr. og – 10gr. C vil inntaksluften bli forvarmet til +5gr.C. Ved temp. ute over +5gr. C forvarmes ikke luften. Ved temp. under – 10gr. C stanser viftene og spjeld lukkes for å hindre kald trekk.
Betjening av anlegget skal kun gjøres av styret eller den/de anviser.

Bodanlegget er utstyrt med rømningslys og brannslukkere.
Reparasjoner /utskifting av utstyret gjøres av styret, med unntak av forsettlig skade.

Det er røykeforbud i bodanlegget.

Inngangsdørene til bodanlegget skal alltid være låst.
Gå aldri fra bodanlegget med åpne og / eller ulåste dører.

Dørpumper skal ikke demonteres / slåes av ved behov for åpen dør.

Husk slukk lyset når du forlater stedet.

Det er ikke tillatt å sette fra seg private eiendeler utenfor egen bod.

Den enkelte andelseier er ansvarlig for at egen bod er ren og ryddig og at det ikke oppbevares gjenstander som er i strid med ordensregler.
Vedlikeholdet av den enkelte bod er andelseiers ansvar.

Vask av fellesareal organiseres av styret.

Foreldre har spesielt ansvar for at barn som har fått utdelt nøkkel for å gå på egen hånd i bodanlegget, retter seg etter ordensreglene. Lek skal ikke forekomme i bodanlegget.

Andelseier er erstatningsmessig ansvarlig for skade påført borettslagets og annen andelseiers eiendom.

Brudd på ordensregler kan medføre skriftlig påtale fra styret.
Gjentatte brudd kan medføre begjæring om utkastelse fra bodanlegget.

Borettslagets forsikring dekker ikke skade på eller tyveri av gjenstander hensatt i boder eller bodanlegget. Disse hensettes på andelseiers eget ansvar.

ØSTAUSA BORETTSLAG

UTLEIEREGLER FOR GRENDEHUSET

Det er huskomiteen som står for utleie av grendehuset. For leie av grendehuset kontakt ansvarlig for utleie. Se på oppslagstavla i 1. etasje under huskomiteen.

Leietaker må være andelseier. D.v.s at andelseiers familie må gå via andelseier for å leie. Framleietaker må også leie via andelseier. Andelseier vil alltid være ansvarlig som leietaker. Ikke under noen omstendigheter leies grendehuset ut til personer under 20 år. Er andelseier ukjent for huskomiteen skal leietaker uoppfordret forevise legitimasjon.

Huskomiteen gis fullmakt til å fravike dette regelverket ved å utvise skjønn når det gjelder leiesatser, ro etc., eller hvis grendehuset leies til spesielle formål, for kortere tidsrom eller til faste avtaler.

Grendehuset leies ikke ut fra og med 22. desember til og med 1. januar, samt i skoleferier. Styret og huskomiteen kan selv benytte grendehuset vederlagsfritt til arrangementer i regi av borettslaget.
Det er styret som fastsetter leiepris, depositum og ordensregler for grendehuset.

UTLEIEPRISER

Leie lokale pr. døgn kr. 1000. Døgnet regnes fra kl. 15.00 til kl.14.00 på følgende dag.
Leie med dekketøy kr. 1500.
Depositum kr. 2000.
Depositum må betales før nøkkel utleveres.

Ødelagte deler, eller mangler ved dekketøy etter leie belastes med kr. 30 pr. enhet. Eventuelle mangler trekkes av innbetalt depositum.

Annet ødelagt utstyr blir fakturert med faktisk kostnad.

Opptelling, kontroll og tilbakebetaling av depositum skal alltid gjøres sammen med huskomiteen.

BARNESELSKAP

Barneselskap begrenset til 4 timer kan avtales med huskomiteen. Nøkkel skal tilbakeleveres huskomiteen samme dag. Leie utover 4 timer er å betrakte som vanlig leie med ordinær pris.
Leie barneselskap kr. 400.
Depositum på kr. 0.
Barneselskap får ikke leie dekketøy.

RENHOLD

Grendehusets utstyr, inventar og lokale skal rengjøres og settes tilbake til sin opprinnelige stand som ved inngåelse av leiekontrakt. Det skal også ryddes utenfor grendehuset hvis det har vært pyntet med fakler, ballonger etc.

Vaskemidler, kluter, toalettpapir og lignende følger med i leieprisen. Unntatt herfra er tørkeruller på kjøkken.

RO

Hverdager kan grendehuset leies til kl.23.00 og det skal være ro i fra kl.22.00.

I helger kan grendehuset leies til kl.02.00 og det skal være ro fra kl. 24.00.

I helger kan det spilles musikk i akseptabel styrke fram til kl. 24.00.
Med akseptabel styrke menes det at ingen i borettslaget blir forstyrret, og spesielt oppgang I til N (blokk 4 og 5) som har soverom vendt mot grendehuset.
Fra kl. 24.00 til kl.02.00 kan det spilles dempet musikk.
Med dempet musikk menes det at man skal kunne føre en normal samtale i grendehuset.

Det er ikke tillatt med støy utenfor grendehuset eller sette opp dører og vinduer, slik at naboer blir unødvendig forstyrret.
Ved lufting må leietakeren bruke ventilasjonsanlegget.

Når gjester forlater grendehuset oppfordres de til å ta hensyn til naboene, og støye minst mulig.
Det er ikke tillatt for drosjer eller andre biler å kjøre til grendehuset for å hente gjester.
Tillatelse kan gis når huskomiteen har blitt underrettet om behov.

FLAGGSTANG

Ved spesielle arrangementer eller merkedager, kan man få låne flagg av styret.

BRUDD PÅ REGELVERKET

Ved brudd på regelverket kan andelseier bli nektet fremtidig leie av grendehuset.
Hærverk som ikke erstattes kan bli politianmeldt.

ØSTAUSA BORETTSLAG

TILDELING AV SUPPLERINGSROM

Østausa borettslag har 4 suppleringsrom for utleie til andelseiere i borettslaget.
Rommene kan bare leies ut som bolig til medlemmer av andelseiers husstand. Som husstand regnes egne og ektefelles/samboers slektninger i rett oppadstigende og nedadgående linje, så som barn, barnebarn, adoptivbarn og andre som står i adoptivbarns sted, samt foreldre. Det er videre et krav at vedkommende som skal bebo rommet bor sammen med andelseier i dennes leilighet på det tidspunktet søknad sendes styret. Styret kan forlange oppvisning av bostedsbevis om nødvendig.

Rommene kan bare leies ut til bolig og på tidsbegrensede husleiekontrakter. Kontrakt inngås for 12 eller 24 mnd.
Leiekontraktsbestemmelsene for øvrig er de samme som for vanlig innskuddsleilighet i borettslaget, så langt disse måtte passe.

Et rom kan leies ut som tjenestebolig til person ansatt av borettslaget.

Andelseier kan kun ha et rom tilknyttet sin andel av gangen.
Leietaker må ha fylt 18 år. Styret kan gi dispensasjon ved tungtveiende grunner
Andelseier som har framleie kan ikke tildeles suppleringsrom. Inngåtte leiekontrakter faller bort umiddelbart dersom leietaker framleier eller selger sin andel i borettslaget.

Leiekontrakten fornyes ikke når leietiden utløper, men ny tidskontrakt kan inngås etter ny søknad. Den maksimale leietid for et suppleringsrom er 48 mnd.

Styret har rett til å si opp leiekontrakten umiddelbart ved brudd på husordensreglene eller hvis leietaker ignorerer vedtak fra styret.

Når det melder seg to eller flere søkere ved tildeling som fyller gitte betingelser følges disse retningslinjer:

1. Ansiennitet (alle som flyttet inn i 1974 gis lik ansiennitet.)
2. Antall medlemmer i husstanden.
3. Antall medlemmer i husstand i forhold til leilighetsstørrelse. (Eks. 4 medlemmer i 3-roms leilighet rangeres foran 4 medlemmer i 4-roms leilighet)
4. Loddtrekning.

Andelseiere som kan begrunne sin søknad med dokumenterte medisinske grunner, kan av styret vurderes foran alle andre søkere uavhengig av ovennevnte 4 punkter.
Sosiale grunner vil ikke bli vurdert med mindre disse samtidig er medisinsk dokumentert.
Andelseiere som tidligere har leiet suppleringsrom i 2 perioder, eller den maksimale grensen på 48 mnd. får nullstillet sin ansiennitet.

Flagget i hvert suppleringsrom tilhører borettslaget.

ØSTAUSA BORETTSLAG

REGLER FOR DYREHOLD

Dyrehold skal aldri være til sjenanse for dine naboer.

Hunder skal alltid føres i bånd på borettslagets eiendom. Husk pose.
Balkonger og hager skal ikke brukes som "luftegård."

Dyr skal ikke luftes eller ha tilhold på lekeplasser.

Ved lufting skal hundeeier alltid medbringe hundepose og etter bruk kaste disse i avfallsbrønner ved grendehuset. Hundeposer skal aldri hensettes midlertidig på borettslagets område.

Dyr som hensettes alene hjemme skal ikke under noen omstendigheter forstyrre naboer. Dette gjelder alle dyrearter.

Katter skal ikke ferdes fritt i borettslaget og aldri skal andelseiers katt oppholde seg i borettslagets sandkasser.
For øvrig gjelder de samme regler for kattehold som ved hundehold.

Borettslaget tillater kun dyrearter som er godkjent i Norge. Brudd på dette vil bli anmeldt til de rette instanser.

ØSTAUSA BORETTSLAG

Bad, WC og vaskerom

Fra 1.juli 2010 er det pålagt/pliktig å søke Oslo Kommune om tillatelse hvis du skal utføre våtromsarbeider av typen:

> installasjon av wc, etablering av nytt våtrom (vaskerom, dusj, bad), legging av ny membran, utvidelse av våtrom og endring av våtrom som medfører hulltaking i brannskiller herunder skifte av sluk som bryter branncelle.

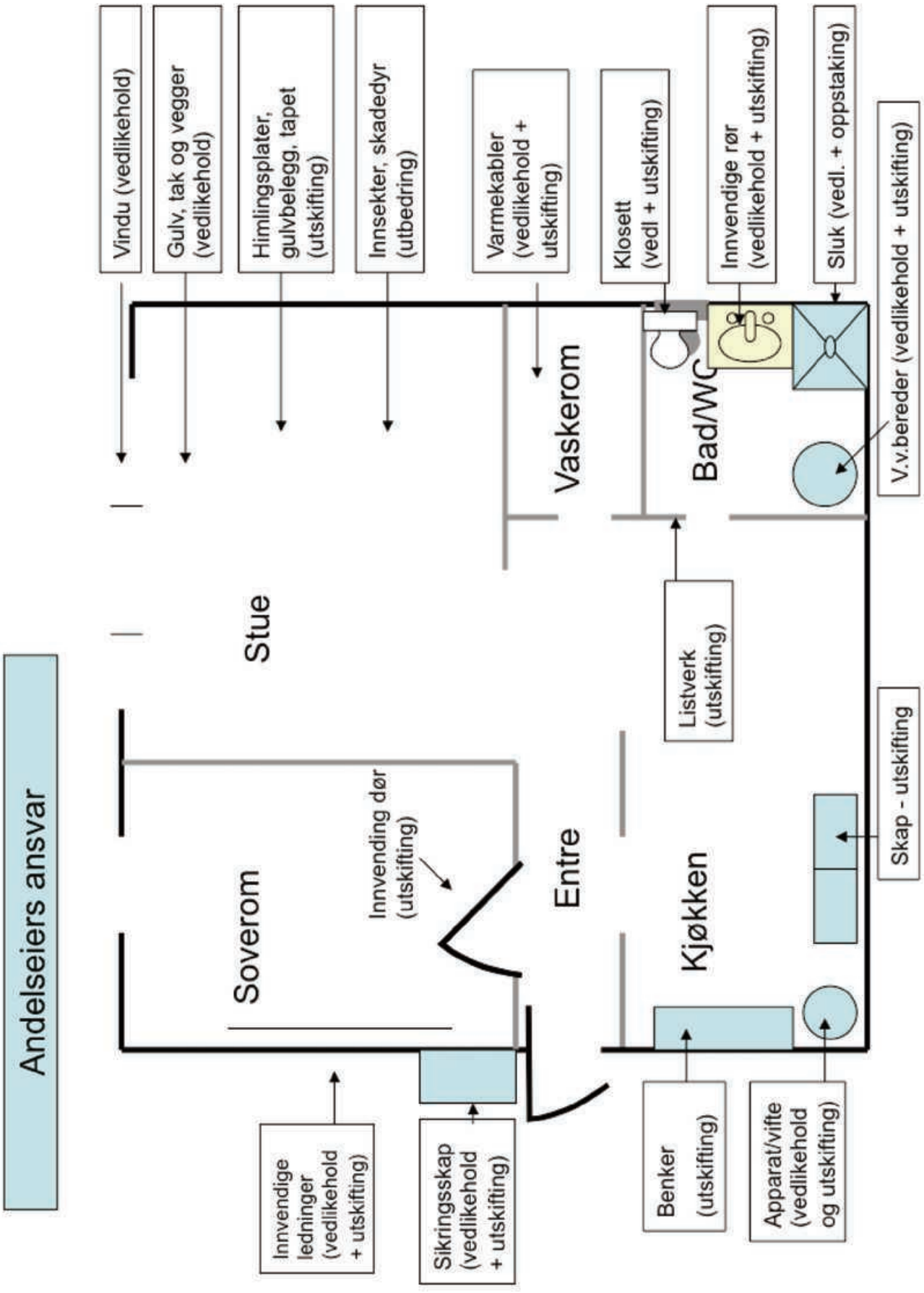
Et av hovedformålene med de nye bygningsreglene er å få bedre bygg og redusere omfanget av byggefeil og sikre kvalitet i bygg.

Den nye plan- og bygningsloven pålegger alle som skal pusse opp badet å søke kommunen om lov til utbedring (våtrom er søknadspliktig etter pbl § 20-1). Det er blant annet innført krav om:

- Søknad og godkjenning for ansvarlig søker, prosjekterende og utførende
- Bruk av kvalifiserte foretak og godkjente produkter
- Uavhengig kontroll av både prosjektering og utførelse (fra 1.7.2011).
- FDV dokumentasjon på utført arbeid
  (FDV= forvaltnings-, drift- og vedlikeholdsdokumentasjon)
- Krav om universell utforming av bad og toalett.

Ved spørsmål kontakt autorisert rørleggerfirma som har våtromsgodkjennelse.

Styret Østausa Borettslag 2012


Andelseiers ansvar
Vindu (vedlikehold)
Gulv, tak og vegger (vedlikehold)
Himlingsplater, gulvbelegg, tapet (utskifting)
Innsekter, skadedyr (utbedring)
Varmekabler (vedlikehold + utskifting)
Klosett (vedl + utskifting)
Innvendige rør (vedlikehold + utskifting)
Sluk (vedl. + oppstaking)
V.v.bereder (vedlikehold + utskifting)
Vaskerom
Bad/WC
Stue
Listverk (utskifting)
Soverom
Innvending dør (utskifting)
Entre
Kjøkken
Skap - utskifting
Innvendige ledninger (vedlikehold + utskifting)
Sikringsskap (vedlikehold + utskifting)
Benker (utskifting)
Apparat/vifte (vedlikehold og utskifting)

EN SERIE FAKTABLAD FRA ANTICIMEX

ABC *om skadedyr*

SKADEDYR SOM ANGRIPER MAT OG TEKSTILER



MELBILLER
Angriper malprodukter.
Billene blir 3-6 mm,
stor melbille blir 13-17 mm.



SØLVKRE
Trives på fuktige og
mørke steder.
Blir 10-15 mm som voksne.



PELSBILLER
Larven skader ull, pels og skinn.
Billene blir 4-5 mm, de hårete
larvene blir opptil 10 mm.



FLESKEKLANNER
Lever oftust av
tørket kjøtt, tørrfisk
og dyrefôr.
Billen blir 6-12 mm.



SAGTANNET MELBILLE
Angriper mel- og
grynprodukter.
Billen blir 2-3 mm.



BRØDBILLE OG TOBAKKSBILLE
Larven lever helst i kjeks,
skorper eller krydder.
Billene blir 2-4 mm.



TYVBILLE OG MESSINGBILLE
Alteture. Finnes ofte i stubbloft
og vegger. Billene er 3-4 mm.



KLESMØLL
Larvene angriper ull og pels.
Møllen er 12-14 mm mellom
vingespissene



MELMIDD
Myldrer i fuktig
miljø. 0,5 mm.



MELMØLL OG TØRRFRUKTMØLL
Lever av mel, nøtter, tørket
frukt. 14-25 mm mellom
vingespissene. Larven blir 10-15 mm.



SVART JORDMAUR
Invaderer boliger på
jakt etter mat.
Blir 2-4 mm.



KAKERLAKKER
Alteture. Kan spres til huset
med varer. Blir 10-35 mm.



STØVLUS OG BOKLUS
Lever av muggsopp i fuktig
miljø. Blir 1-2 mm.



ROTTER
Alteture. Smittespredere.
Blir 21-27 cm uten halen.



MUS
Alteture. Smittespredere.
Blir 7-13 cm uten halen

SKADEDYR SOM KAN PLAGE MENNESKER



LUS
Hodelus, kroppslus
og flatlus angriper
mennesker.
Blir 1-3,5 mm.



LOPPE
Dyrelopper kan også
angripe mennesker.
Blir 2-4 mm.



VEGGEDYR
Suger blod om nattan.
Kan bli opptil 5-6 mm.



HØNSEMIDD
Gir irriterende stikk
og kløe. Blir 0,5-1 mm



VEPS
Store vepsebol kan
være vanskelig og fjerne



SKADEDYR SOM ANGRIPER TREVIRKE



HUSBUKK
Larven spiser opp
trevirket og gjør
stor skade i hus.
Billen blir 7-20 mm.



PRAKTBILLE
Angrepet ligner
husbukkens, men
er sjeldnere.
Billen blir 12-20 mm.



PARKETTBILLE
Angriper løvtrevirke.
Billen blir 4-6 mm.



MYK BOREBILLE
Angriper bare
ubarket virke.
Billen blir 4-6 mm.



STRIPET BOREBILLE
Larven gir markstukne
hus og møbler.
Billen blir 2-4 mm.



BLÅBUKK
Larven ligner husbukklarven,
men angriper bare ubarket
virke. Billen blir 9-15 mm.



STOKKMAUR
Bygger maurtuer
i trevirk i hus.
Arbeiderne blir
6-8 mm.

ANDRE SKADEDYR

Disse dyrene kan i perioder forekomme i store mengder og bli ubehagelige.



MUGGBILLE
Blir 1-3 mm.



BRUNMIDD
Blir 1 mm.



SKRUKKE I HJUL
Blir opp til 18 mm.



SAKSEDYR
Blir 10-14 mm.



MUGGBILLE
Blir 1-3 mm.



HUSSIRISS
Blir 14-20 mm.



TUSENBEIN
Blir opp til 50 mm.

Anticimex

ØSTAUSA BORETTSLAG

Vedtekter

for

Østausa borettslag org nr 950 285 958

**Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 30. september 1976,
sist endret den 25. mai 2009**

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål
Østausa borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
|1

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.

(4) 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.

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

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) 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 i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. 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.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
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 skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(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 ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt 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) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §5-18.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 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.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil 5 andre medlemmer med inntil 4 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger 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 laget 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, jfr borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
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 laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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, 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 20 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 krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres 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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg 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 laget 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 andre andelseiere eller laget.

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 boligbyggelaget, jfr 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, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

Østausa Borettslag

2012

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 Tlf. 20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
105/280, blokk 5, Furuset felt E.	73/102	1-3-4-5-6-8-9-
Arbeidets art: Boligblokk med garasjer	Innlevert: 11/1-73	
Bygningens art:		
Byggherre: Ungdommens Selvbyggerlag, Storgaten 49, Oslo 1.		
Byggemelder: A/S Ungdomsbygg, Arkitektkontoret, Storgaten 49, Oslo 1.		

Dato: 8. juni 1973 EB/LH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til byplankontorets påtegning av 7/2-73 på kartet, til ekspedisjon av 15/2-73 og til helserådets og brannvesenets uttalelser av henholdsvis 23/2- og 5/3-73. Kfr. gjenparter som tidligere er oversendt. De stilte betingelser må følges.

Det må redegjöres for konstruksjoner og ventilasjon.
Rörleggerarbeidet må anmeldes til vann- og kloakkvesenet.
Full elektrisk oppvarming kan godkjennes på bygningsrådets generelle betingelser, kfr. bygningssjefens sirkulære 5/67 som vedlegges.

Det må anordnes vegg med dör mellom entré og stue i 3 og 4 roms leiligheter. Dörene må tilfredsstille kravet i forskriftenes kap.53:32.

Det må ved tinglyst erklæring sikres rett til adkomst og bruk av tilfluktsrommet i blokk 1.

Höydebeliggenheten må endelig fastsettes på stedet av vår overingeniör.

Det forutsettes at hybel leies ut i forbindelse med leilighet.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene I.

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— 1.4.5.6.7.10.17.20.21.22.23.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [X] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- [X] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [X] F. ventilasjonsanlegget være godkjent. för 1. etg. dekke stöpes.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne oppbrobasjon.

A. Gjerstad
bem.

Erling Bakke.

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

A/S Ungdomsbygg
Arkitektkontoret
Storgaten 49

0610 1

6. mai 1976

Overarkitekt Bakke

SB/BJ 73/104 - 73/102 - 73/103

Gnr.103,bnr.230, blokk 3,5 og 4.,Furuset felt 4
Boligblokker med garasjer.
Byggherre: Ungdommens Selvbyggerlag.

Tilleggsmeldt tegning med vårt stempel-nr. 10 sent brev av 22.4.76 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Da tegningen bare foreligger i ett eksemplar vedlegges den saken for vårt arkiv.

Du finner grunn til å minne om at tegninger som ønskes behandlet alltid skal sendes inn i 2 eksemplarer.

Tidligere approbert tegning, vårt stempel-nr.6 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Erling Bakke.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 1B OSLO 5 T: 60 60 60

KA/MBW

KOPI

Oslo, den

14.mars 1980

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Måneslåtveien 38 M-N,Gnr.105,bnr.280,blokk 5

Journalnr.
75/102

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
16.5.1976

Bygningens art
Boligblokk med garasjer

Byggherre
Ungdommens Selvbyggerlag, Storgt.49.,Oslo 1

Byggemelder
A/S Ungdomsbygg, Storgt.49.Oslo 1

Ansvarshavende
Siv.ing.Jørgen Kaasaa Solbergliveien 78,Oslo 6

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

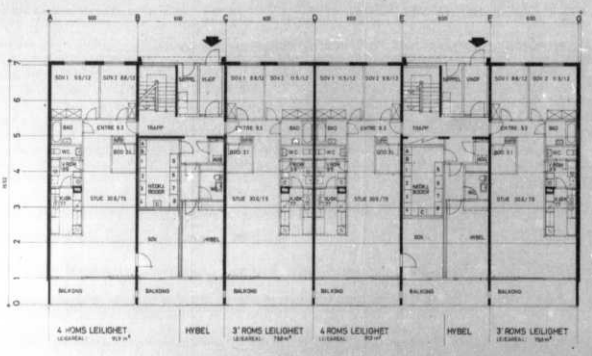
Ferdigatteston omfatter de bygningsmessige forhold samt oppsarbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

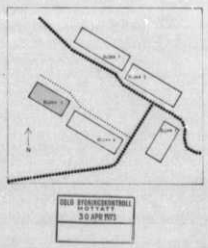
Overingeniør
Kr. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og forelligge 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.

Rapport til Oslo bygningskontroll



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 X



8

FURUSET FELT E 5 | INNGANGS PLAN | USBL

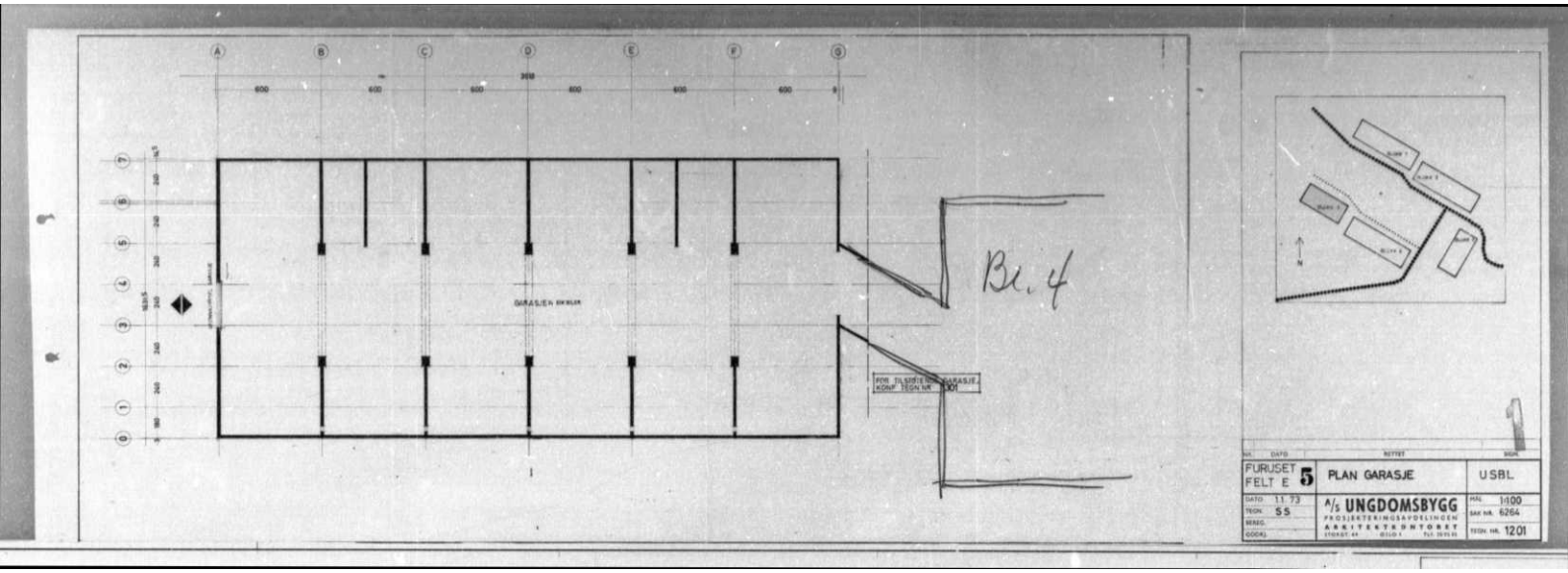
11.73 | 1:100

5.5 | 6264

Å/S UNGDOMSBYGG

ARKITEKTKONTORET

1220


A
B
C
D
E
F
G
600
600
600
200
600
600
600
GARASJEN INNKJØR
Bl. 4
N
NR. DATO RETTET SIGN.
FURUSET FELT E 5
PLAN GARASJE
USBL.
DATO 11 73
TEGN. SS
MÅLT.
GODKJ.
A/S UNGDOMSBYGG
PROSJEKTERINGSAVDELINGEN
ARKITEKTKONTORET
MÅL 1:100
SAK NR. 6264
TEGN. NR. 1201

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Bygge- og vedlikeholdstjenesten
v/ Eide Arne
Herslebs gate 19B
0561 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	950002240	95/40799
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Ragnhild Brox	28. juni 1995

Arbeidssted : 105/0432 Micheletveien 38
Byggherre : Østausa brl., v/Roy Bjerkan, Micheletveien 38, 1053 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG BODANLEGG UNDER TERRENG

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4-5 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 26.6.95 på kartet.
Ansvarshavende er selv ansvarlig for korrekt plassering og utførelse i henhold til godkjent søknad.
I medhold av plan-og bygningslovens § 94 fritakes det for å varsle matr. 112/58. Deres interesser vil ikke bli berørt.

Veivesenet ga 22.6.95 dispensasjon fra veglovens §29 for avstand inntil 12 meter fra midt regulertsenterlinje gangvei 20396 og inntil 8,0 meter fra regulert senterlinje gangvei 20399 Kfr. vedlagte gjenpart. Veivesenets krav må følges.

Ventilasjon må anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter.
Det må redegjøres for konstruksjoner.

Brann: Anlegget må utføres i henhold til byggeforskriftenes kap.30 og 34.
Rømningsveier må belyses. Begge rømningsveier må kunne brukes.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis,
må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

E. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Ragnhild Brox
Avd.ark.I

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Østausa brl., v/Roy Bjerkan
Micheletveien 38

1053 OSLO

Ansvarshavende
Madsen, Ivar
Postboks 13

2001 LILLESTRØM

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	950002240	95/82370

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Arild R. Johannessen	22. desember 1995

Arbeidssted : 105/0432 Micheletveien 38
Byggherre : Østausa brl., v/Roy Bjerkan, Micheletveien 38, 1053 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG BODANLEGG UNDER TERRENG

BRUKSTILLATELSE - melding om gjenstående arbeider.

Denne meldingen gjelder som midlertidig brukstillatelse.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.07.96.
Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er rettet.

Mangler:

1) Tak og støttevegger ved inngangspartiene må sikres med forskriftsmessig gjerde.
Dette må utbedres omgående p.g.a barns lek i området.

2) Rømningsveier må belyses og utgangsdører merkes.

3) Det må installeres slokningsutstyr som merkes med lett synlig skilt.

4) Det må innsendes rapport på at ventilasjonsanlegget er innjustert.

- Pkt. 2 og 3 og 4 meldt ferdig ihvert av 2/4-96.
19/4-96 av

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Arild R.Johannessen
Avd.ing.II

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Østausa brl., v/Roy Bjerkan
Micheletveien 38

1053 OSLO

Madsen, Ivar
Postboks 13
Bygg- og Anleggssrv.
2001 LILLESTRØM

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	950002240	96/78653

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Arild R. Johannessen	21. november 1996

Arbeidssted : 105/0432 Micheletveien 38
Byggherre : Østausa brl., v/Roy Bjerkan, Micheletveien 38, 1053 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG BODANLEGG UNDER TERRENG

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra byggherren datert 01.11.96, gjeldende retting av mangler.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

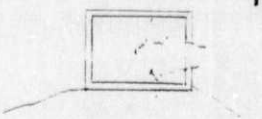
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

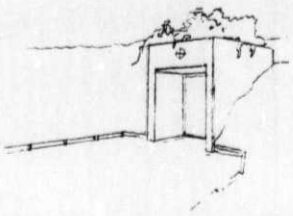
Arild R. Johannessen
Avd.ing.II

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

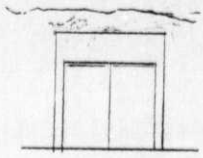
MOTTATT
12. JAN. 95
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



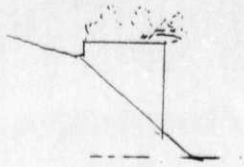
TAKPLAN



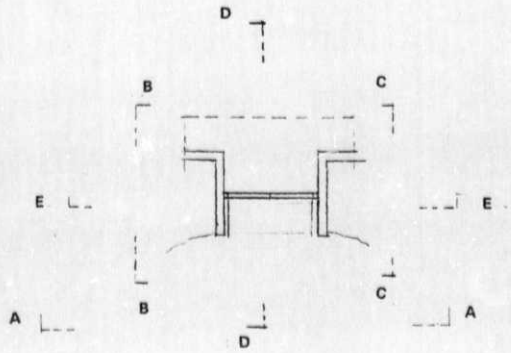
PERSPEKTIV



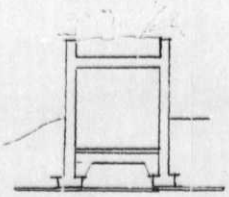
FASADE AA



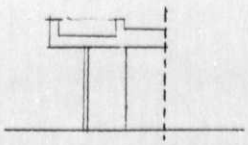
FASADE BB



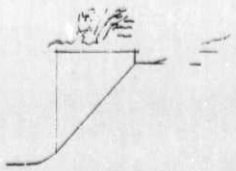
PLAN



SNITT EE



SNITT DD



FASADE CC

ØSTAUSA BORETTSLAG BODANLEGG
PLAN,SNITT,FASADER,PERSP. INNGANGSPARTI

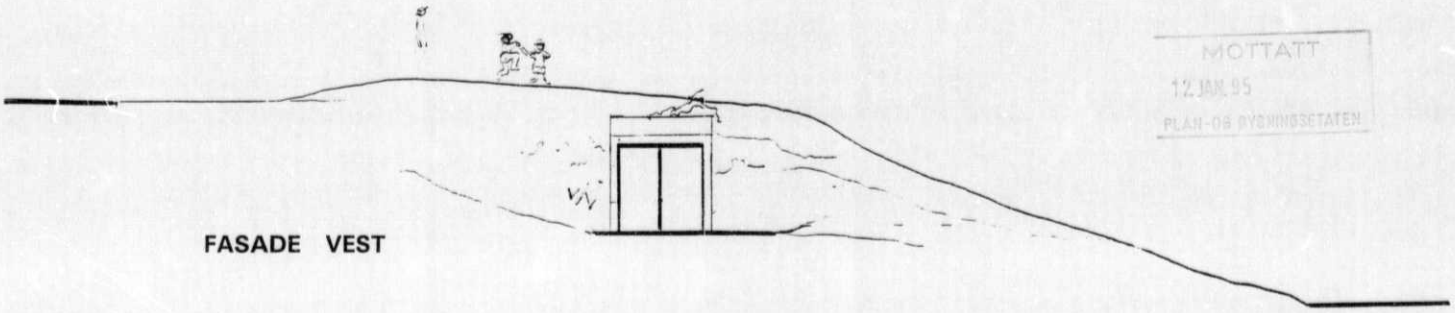
MICHELETVN 39 GNR 105 BNR 432
ØSTAUSA BORETTSLAG V/ROY BJERKAN, TLF 22306424
ARKITEKT BVT/EIDE TLF 22664360

6.1.1995

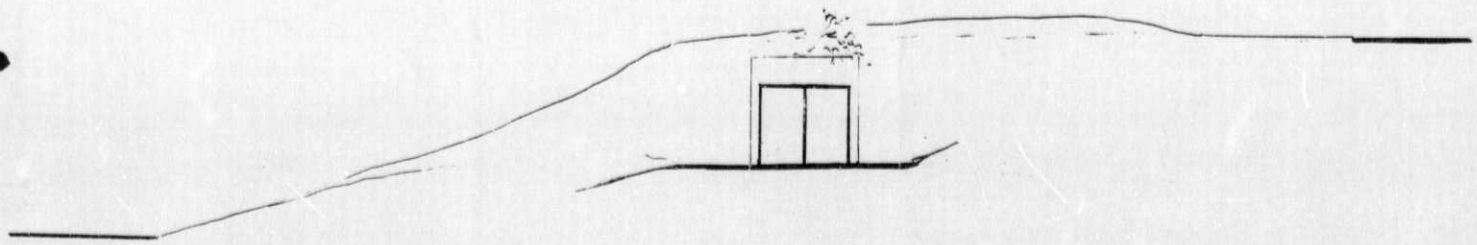
106 4

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

MOTTATT
12 JAN 95
PLAN-OG BYGNINGSETATEN



FASADE VEST



FASADE ØST

6.1.1995

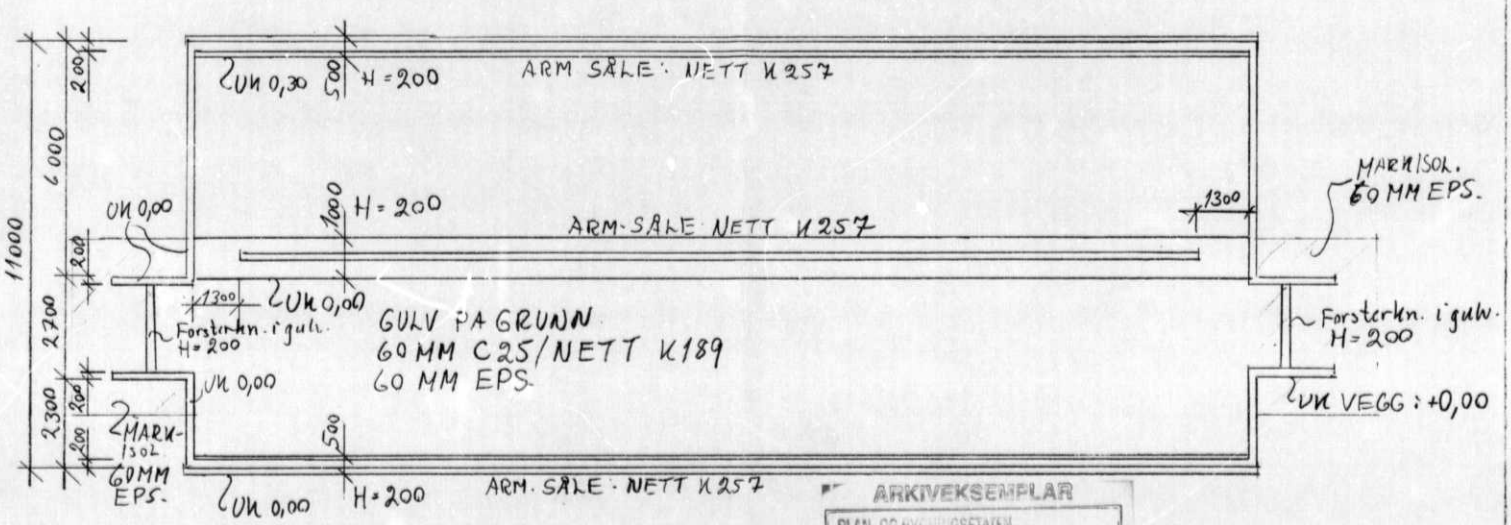
ØSTAUSA BORETTSLAG - BODANLEGG
FASADER 1:100

MICHELETVN 39 GNR 105 BNR 432
ØSTAUSA BORETTSLAG V/ROY BJERKAN, TLF 22306424
ARKITEKT BVT/EIDE TLF 22664360

5

105

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X



ARKIVEKSEMPLAR
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
STATISK KONTROLLERT 30. 08. 95
Ansvarshavende må påse at konstruksjons-tegninger er i samsvar med godkjent bygge-melding og tilsvarende byggesaksdata.

KOTEHØYDER:
SE SNITT EGN. 104



SNITT SÅLEFUND.

ØSTAUSA BORETTSLAG - BODANLEGG
FUNDAMENTPLAN 1:100

1/9-95 A. Waaler. 001

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Jan Bauck Arkitektkontor AS
Briskebyveien 48
0259 OSLO
svein@janbauck.no

Dato: 28 APR. 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200702891-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Syed Ali Zubair | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MICHELETVEIEN 38 M-N	Eiendom:	105/432/0/0
Tiltakshaver:	Østausa Borettslag	Adresse:	Micheletveien 38 A-N, 1053 OSLO
Søker:	Jan Bauck Arkitektkontor AS	Adresse:	Briskebyveien 48, 0259 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - MICHELETVEIEN 38 M-N

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/Øst

for Eli Frøystadvåg Aubert
enhetsleder

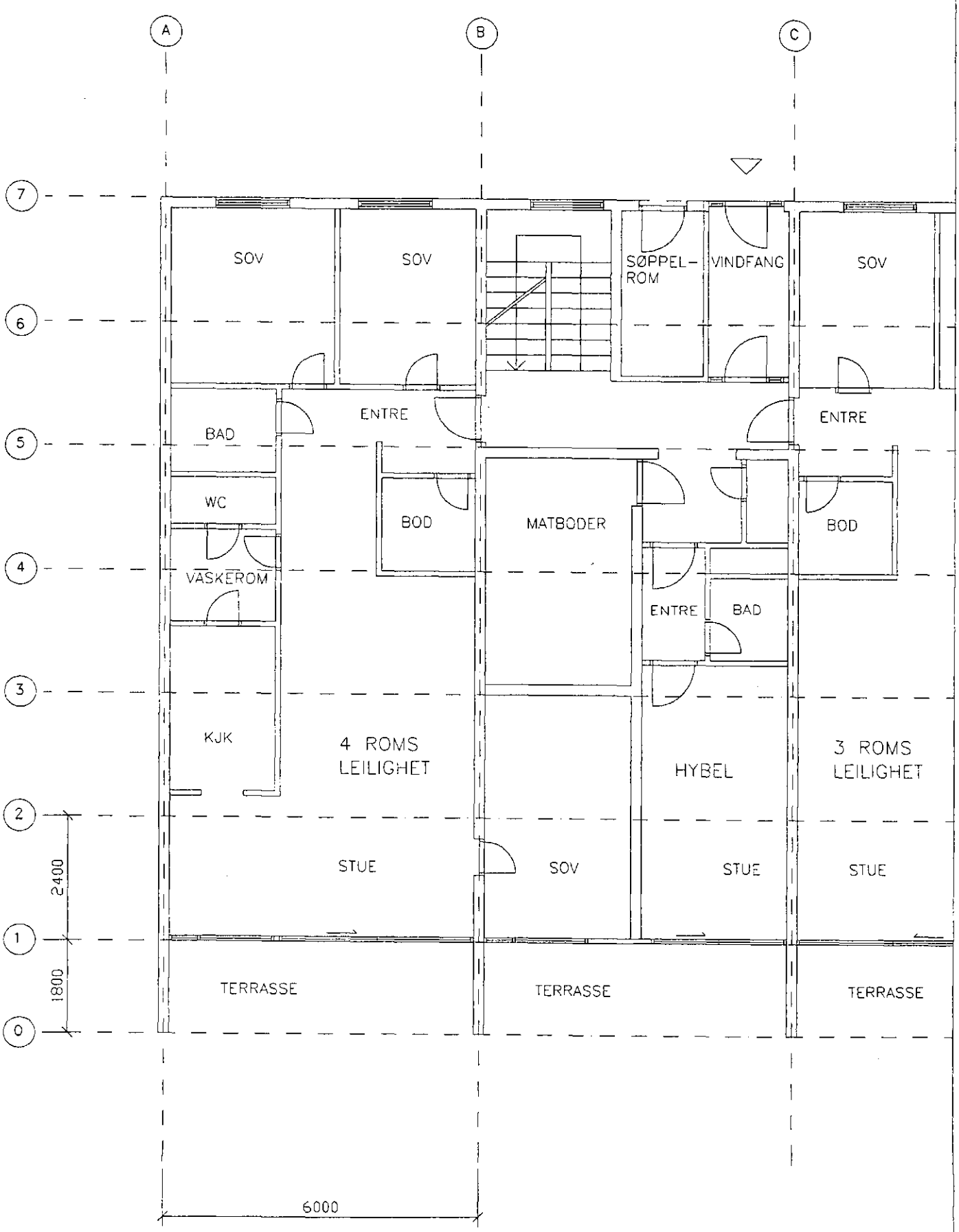
Syed Ali Zubair
saksbehandler

Kopi til:
Østausa Borettslag, Micheletveien 38 A-N, 1053 OSLO

JAN BAUCK ARKITEKTKONTOR AS

ØSTAUSA BORETTSLAG MICHELETVEI 38 A–N	MICHELETVEI 38 I–N BLOKK 4–5 PLANUTSNITT 1.ETASJE INNGANG FRA BAKSIDE	E-ØA-12	REV. -
	MÅL: 1:100	DATO: 09.02.07	–

E-2



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SANS BYGG AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Dato: 23.10.2017

Deres ref.: Roger Wågsand | Vår ref.: 201614294-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Aleksandar Stijacic | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MICHELETVEIEN 38 M-N	Eiendom:	105/432/0/0
Tiltakshaver:	ØSTAUSA BORETTSLAG	Adresse:	Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO
Søker:	SANS BYGG AS	Adresse:	Postboks 84 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Micheletveien 38 M-N

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad, mottatt 04.09.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201614294			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Ledningskart med markering av tiltak	D1-1	29.06.2016	2/6

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

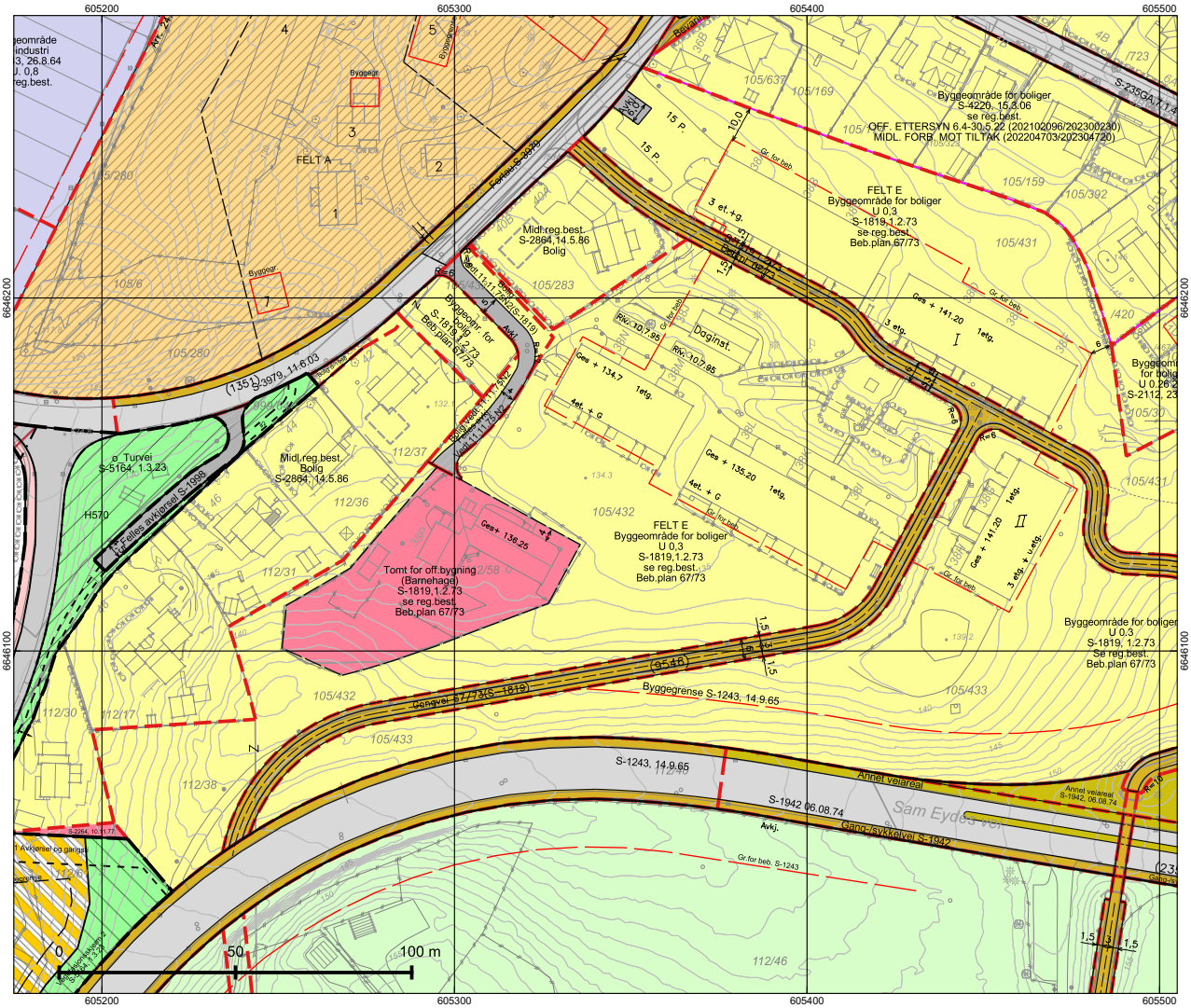
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.10.2017 av:

Aleksandar Stijacic - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
ØSTAUSA BORETTSLAG, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO, lgwenger@gmail.com



Oslo

Dato: 05.05.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Adresse: MICHELETVEIEN 38N

Gnr/Bnr: 105/432

PlottID/Best.nr: 335153/ 86532066

Deres ref.: 19720/ TOBIASBAKSTAD

Kommentar:

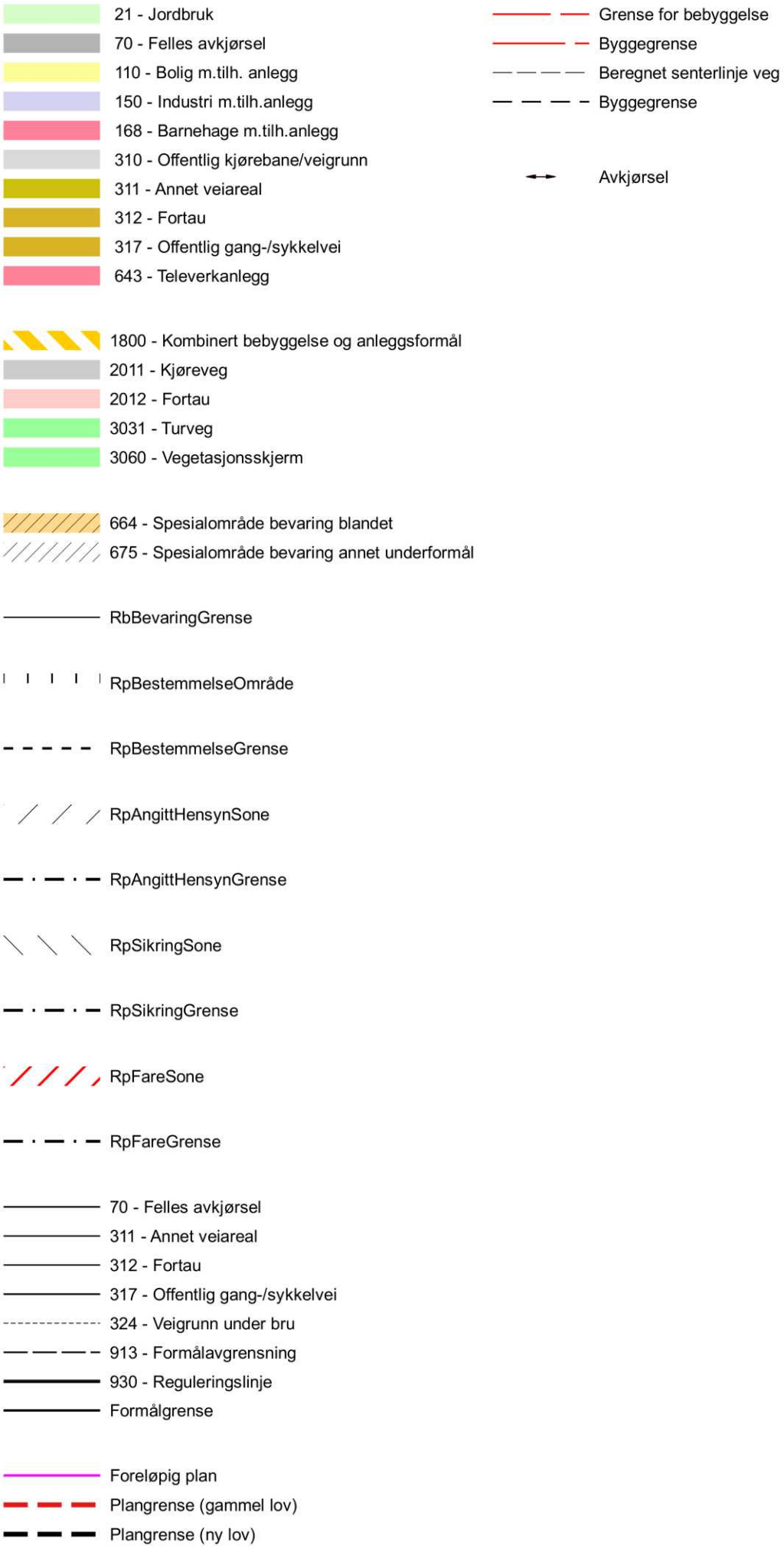
Reguleringskart

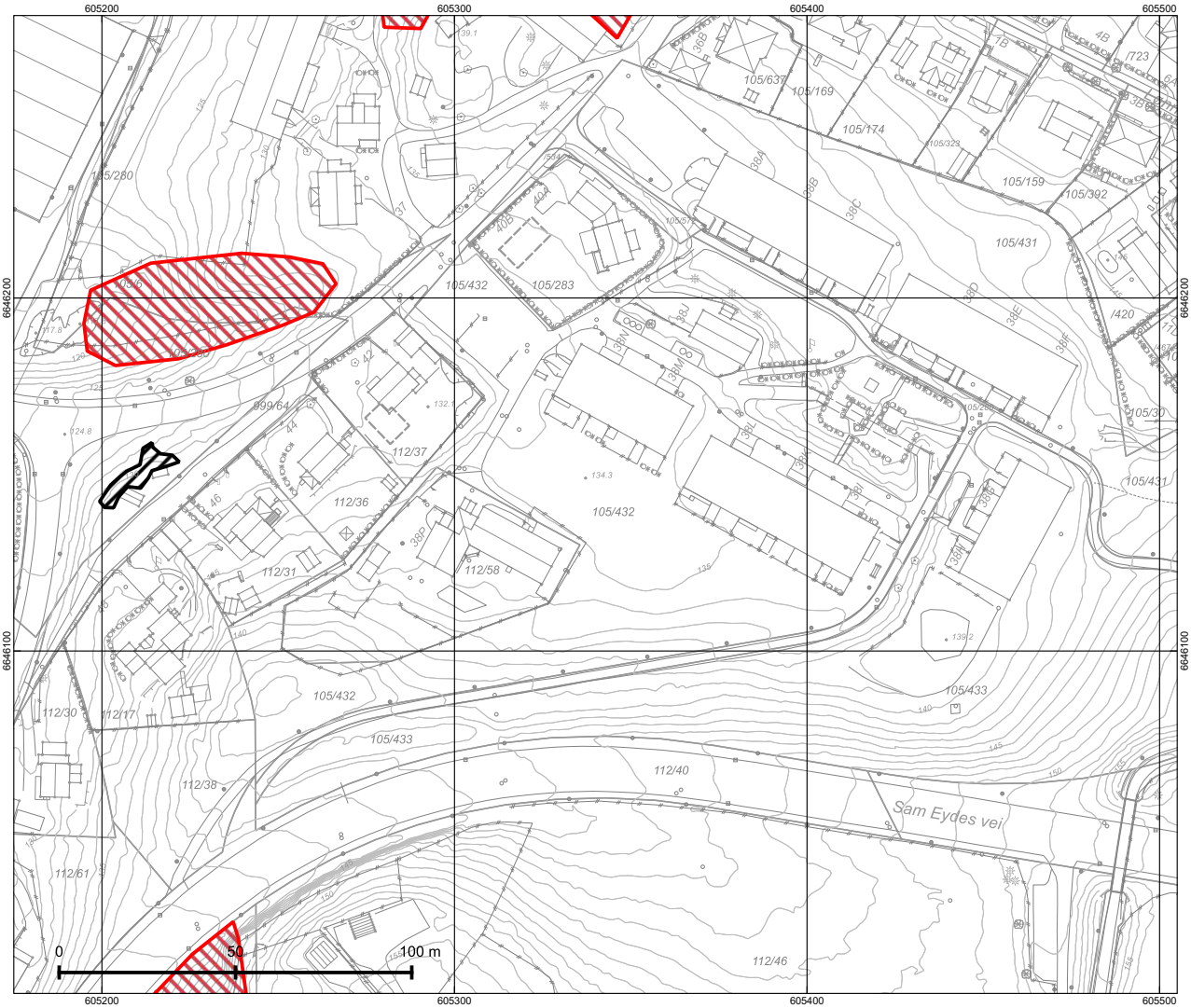
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

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: 05.05.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Adresse: MICHELETVEIEN 38N

Gnr/Bnr: 105/432
PlottID/Best.nr: 335153/ 86532066

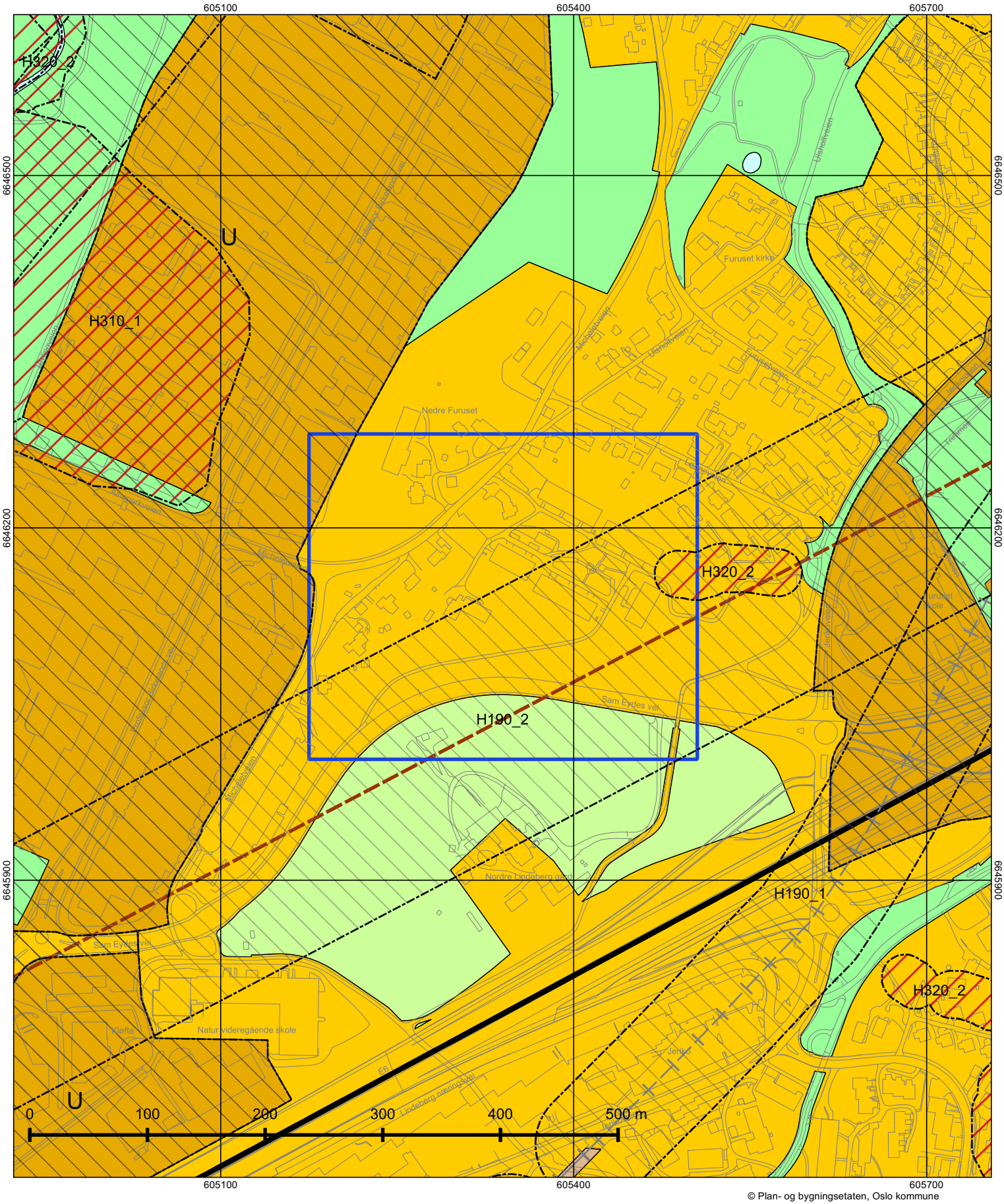
Deres ref.: 19720/ TOBIASBAKSTAD

Kommentar:

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 335153/86532066
Deres ref.: 19720/ TOBIASBAKSTAD

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-1819

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for deler av gnr.105 bnr.6 og 280 og for gnr.112 bnr.38 og 46,- felt E på Furusetomr.. Byggeomr.for boliger, tomt for barneinstitusjon, tomt for automatsentral, gangvei m.v..

Vedtaksdato: 01.02.1973
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197356871
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V230481

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

REGULERINGSBESTEMMELSER i forbindelse med reguleringsplan for del av gnr.105, bnr.6 og 280 og gnr.112, bnr.38 og 46, felt E på Furusetområdet.
Byggeområde for boliger, tomt for barneinstitusjon, tomt for automatsentral, gangveier m.v.

§ 1. Planen omfatter det areal som på planen er begrenset med rød strek.

§ 2. Det regulerte område er avsatt til:
1. byggeområde for boliger med tilhørende anlegg, (kvartalslekeplass), ballfelt, byggelekeplass, parktanteplass m.m.)
2. byggeområde for offentlige bygninger, (barneinstitusjon).
3. Spesialområde for automatsentral m.v.
4. Trafikkområde - offentlig gangvei.

§ 3. Byggeområdet for boliger kan bebygges med boliger, med samlet antall gulvkvadratmeter inntil 14.000 m2 brutto boligareal (U=0,3). I området I på reguleringskartverket kan bygningene oppføres i maks. 3 etasjer over nåværende terreng + garasje i kjeller. I områdene merket II og III kan bygningene oppføres i maks. 4 etasjer + garasje i kjeller.

§ 4. Barneinstitusjoner skal oppføres samtidig med boligene.

§ 5. På tomt for automatsentral skal oppføres bygning med inntil 3 etasjer (inkl. underetasje). Åpen lager- plass for anleggsutstyr skal innhegnes.

§ 6. De offentlige og private gangveier kan kun benyttes til absolutt nødvendig kjøretrafikk til boliger, institusjoner og eksisterende tilgrensede bebyggelse. Herunder regnes trafikk av f.eks. sykebiler, utrykningskjøretøy, biler for renovasjon og vedlikehold samt biler for flyttetransport og varetransport.

§ 7. For bebyggelsen skal det avsettes 1,4 bilplass pr. leilighet.

§ 8. Eier eller fester av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med disse reguleringsbestemmelser.

§ 9. Endringer i reguleringsplanen kan foretas etter bestemmelsene i bygningslov med vedtekt for Oslo.

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Oslo

V111175N2

Endret regulering av felles avkjørsel (for gnr.105 bnr.432 og gnr.112 bnr.58),Furuset, felt E.

V111175N2 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 11.11.1975
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 197502758
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

Micheletveien 38N

Nabolaget Vestre Furuset - vurdert av 80 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Furuset skole (1-7 kl.) 278 elever, 14 klasser	7 min 0.5 km
Jeriko skole (1-7 kl.) 191 elever, 12 klasser	14 min 1.1 km
Lindeberg skole (1-10 kl.) 485 elever, 25 klasser	19 min 1.6 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 334 elever, 26 klasser	17 min 1.3 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 295 elever, 13 klasser	23 min 2 km
Hellerud videregående skole 600 elever	9 min 4.4 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	8 min 5.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Alnaparkveien Linje 66	4 min 0.4 km
Furuset Linje 2	10 min 0.8 km
Grorud stasjon Linje L1	16 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 11.6 km
Oslo Gardermoen	28 min

BARNEHAGER

Kurland barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min 0.5 km
Furustien barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min 0.7 km
Scala private barnehage (1-6 år) 54 barn	14 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Furuset	14 min
Kiwi Jerikoveien	13 min

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

VARER/TJENESTER

Furuset Senter	14 min
Vitusapotek Furuset	14 min
Alna Vinmonopol	6 min

SPORT

Furuset aktivitetspark	6 min
Alnaparken minibane	11 min
CrossFit Groruddalen	7 min
Mudo Furuset	12 min

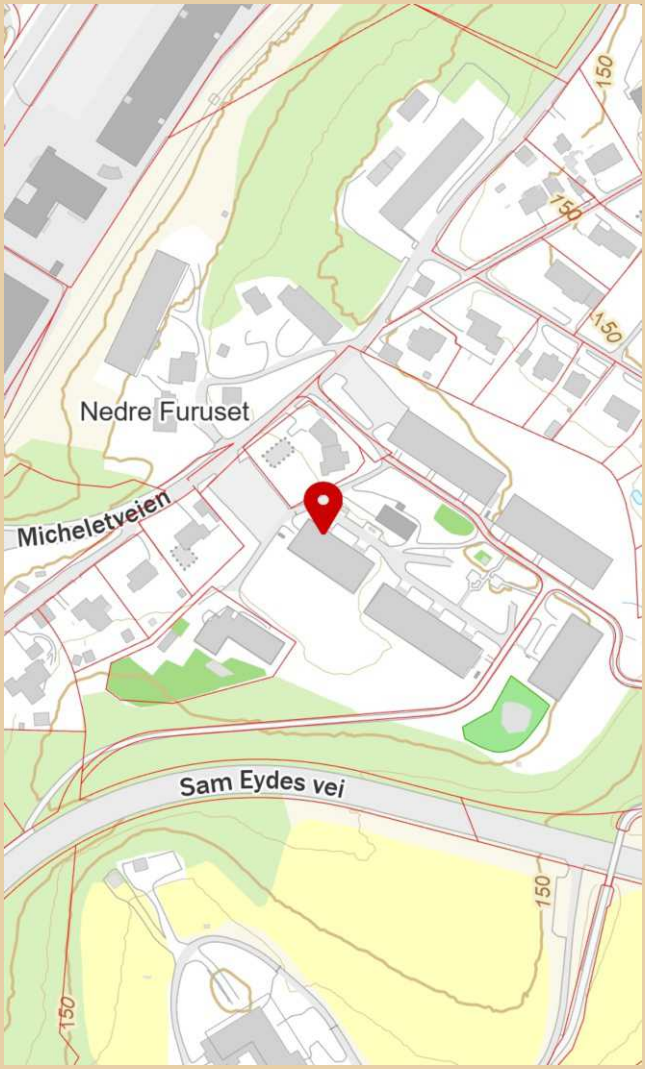
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



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

Micheletveien 38N

Nabolaget Vestre Furuset - vurdert av 80 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Furuset skole (1-7 kl.) 278 elever, 14 klasser	7 min 0.5 km
Jeriko skole (1-7 kl.) 191 elever, 12 klasser	14 min 1.1 km
Lindeberg skole (1-10 kl.) 485 elever, 25 klasser	19 min 1.6 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 334 elever, 26 klasser	17 min 1.3 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 295 elever, 13 klasser	23 min 2 km
Hellerud videregående skole 600 elever	9 min 4.4 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	8 min 5.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Alnaparkveien Linje 66	4 min 0.4 km
Furuset Linje 2	10 min 0.8 km
Grorud stasjon Linje L1	16 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 11.6 km
Oslo Gardermoen	28 min

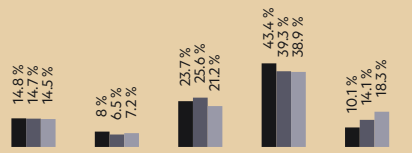
BARNEHAGER

Kurland barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min 0.5 km
Furustien barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min 0.7 km
Scala private barnehage (1-6 år) 54 barn	14 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Furuset	14 min
Kiwi Jerikoveien	13 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vestre Furuset	2 099	823
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 76/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Kvalitet på skolene
Bra 55/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

SPORT

Furuset aktivitetspark	6 min
Alnaparken minibane	11 min
CrossFit Groruddalen	7 min
Mudo Furuset	12 min

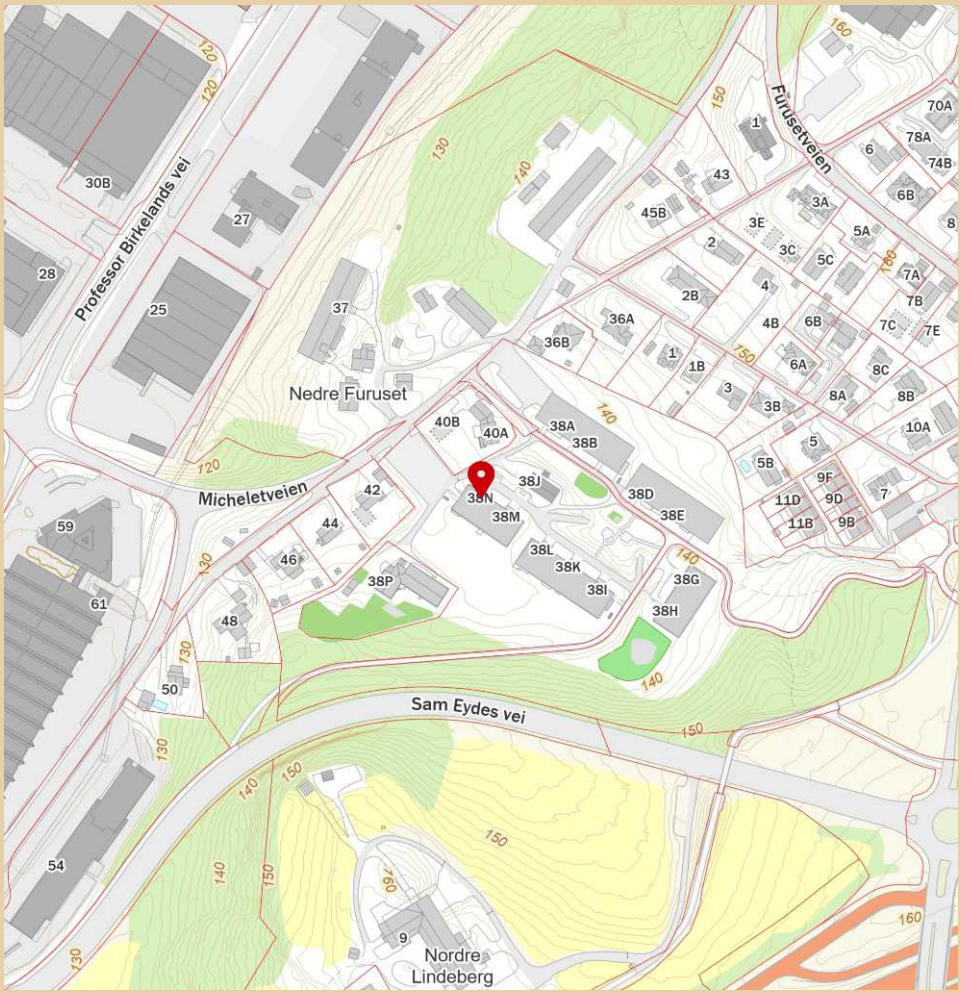
«Hyggelige naboer. Fine hus og hager. Mange aktiviteter tilrettelagt og vil bli tilrettelagt. Furuset Vel gjør mye godt arbeid. Grei adkomst til tog og T-bane.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100



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

Micheletveien 38N

Nabolaget Vestre Furuset - vurdert av 80 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Furuset skole (1-7 kl.) 278 elever, 14 klasser	7 min 0.5 km
Jeriko skole (1-7 kl.) 191 elever, 12 klasser	14 min 1.1 km
Lindeberg skole (1-10 kl.) 485 elever, 25 klasser	19 min 1.6 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 334 elever, 26 klasser	17 min 1.3 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 295 elever, 13 klasser	23 min 2 km
Hellerud videregående skole 600 elever	9 min 4.4 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	8 min 5.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Alnaparkveien Linje 66	4 min 0.4 km
Furuset Linje 2	10 min 0.8 km
Grorud stasjon Linje L1	16 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 11.6 km
Oslo Gardermoen	28 min

BARNEHAGER

Kurland barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min 0.5 km
Furustien barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min 0.7 km
Scala private barnehage (1-6 år) 54 barn	14 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Furuset	14 min
Kiwi Jerikoveien	13 min

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

VARER/TJENESTER

Furuset Senter	14 min
Vitusapotek Furuset	14 min
Alna Vinmonopol	6 min

SPORT

Furuset aktivitetspark	6 min
Alnaparken minibane	11 min
CrossFit Groruddalen	7 min
Mudo Furuset	12 min

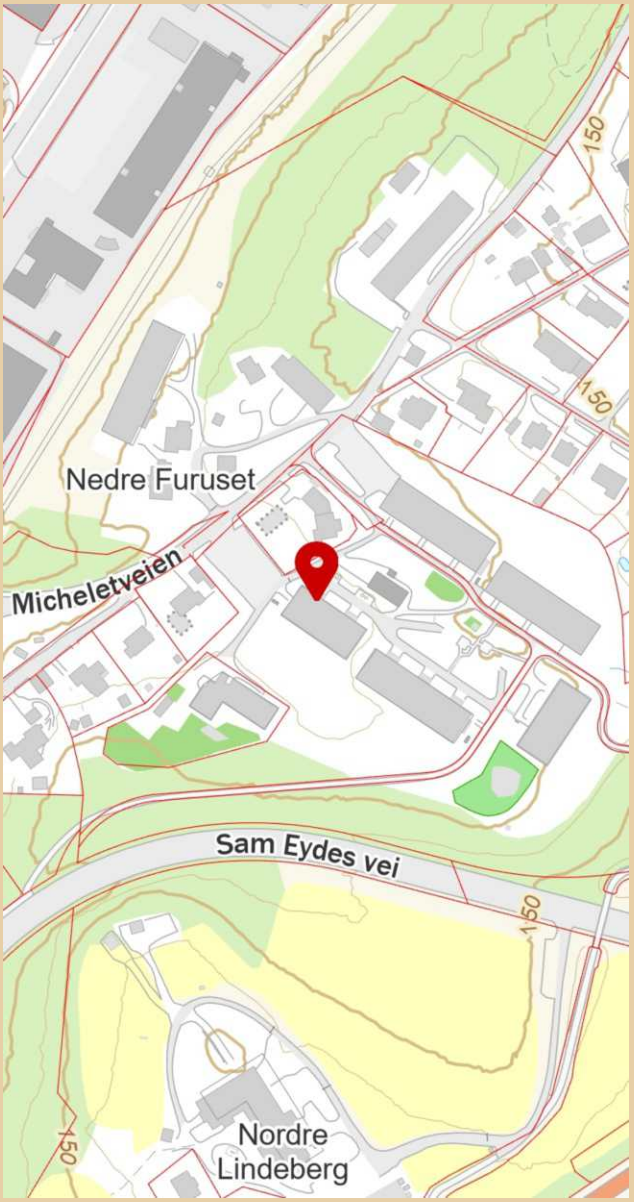
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



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

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:
Micheletveien 38 N, 1053 Oslo
Gnr. 105, Bnr. 432, andelsnr. 47 i ØSTAUSA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
169260052

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria - avd. Nordpolen

Saksbehandler: Tobias Turøy Bakstad

Telefon / Mobil: 22 09 18 30 / 479 55 947

E-post: tobias.bakstad@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.
