PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

HELLERUDSVINGEN 22 B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Hellerudsvingen 22 B, 0684 OSLO

OSLO kommune

gnr. 144, bnr. 1037

Andelsnummer 84

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 16.06.2026 **Rapportdato:** 25.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18747-26147 **Eiendomsverdi ref nr:** FX5636

Autorisert foretak: Peek Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Per-Eddie Ekrem **Vår ref:** Per Eddie Ekrem

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

Norsk takst

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

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

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

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

Peek Eiendom AS

Rapportansvarlig

Per-Eddie Ekrem
Uavhengig Takstingeniør
per-eddie@takstpartner.no
911 31 873

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 © Norsk takst 2023

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

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

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

Basert på gjennomført tilstandsvurdering fremstår boligen som et rekkehus over tre plan oppført i 1955, med flere moderniseringer gjennomført i perioden 2009–2026. Boligen har et internt bruksareal (BRA-i) på 151 m² og inneholder kjeller med egen inngang, kjellerstue, bad/vaskerom og boder, 1. etasje med hall, stue og kjøkken med spiseplass, samt 2. etasje med bad, hall/trapperom og tre soverom.

Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat, parkett, fliser og malte overflater. Boligen fremstår generelt med normal bruksslitasje, men det er registrert enkelte skader og slitasjepreg på gulv, vegger og parkett, samt stedvise ujevnheter og svikt i enkelte gulvkonstruksjoner. Det er målt skjevheter i etasjeskillere utover dagens anbefalte toleranser, men forholdet vurderes å være relatert til naturlige setninger gjennom bygningens levetid.

Vinduene består av 2-lags isolerglass fra ulike perioder, hovedsakelig fra 1994, 2004, 2005 og 2012. De eldste vinduene viser noe alderstegn og redusert isolasjonsevne sammenlignet med nyere løsninger, men fremstår med normal funksjon ut fra alder. Utvendige dører har generelt normal funksjon, men det er registrert mindre overflateskader og bruksslitasje på kjellerdør.

Kjøkkenet ble etablert i forbindelse med tilbygget fra 2012 og har profilerte fronter, steinbenkeplate, integrerte hvitevarer og avtrekk til det fri. Det er registrert enkelte svellskader og normal bruksslitasje på innredningen.

Boligen varmes opp elektrisk med gulvvarme i deler av boligen, varmekabler på badene samt peisovn fra 2017 i stuen. Varmtvannsbereder på ca. 197 liter er fra 2019 og er plassert i rom uten sluk. Det anbefales etablering av lekkasjesikring eller annen kompenserende løsning.

Badet i kjeller ble oppgradert i 2009 og fremstår med flere utførelsesmessige avvik, blant annet bomlyd i fliser, mangelfulle detaljer rundt membran og rørgjennomføringer samt registrerte fuktindikasjoner mot yttervegg.

Badet i 2. etasje ble oppgradert i 2010 og fremstår generelt i brukbar stand, men med enkelte riss i fuger, mindre avvik i fallforhold, manglende dokumentasjon på membranløsning og behov for enkelte vedlikeholdsarbeider. Samlet sett fremstår boligen som normalt vedlikeholdt og modernisert over tid, men med flere aldersrelaterte forhold og enkelte konstruksjons- og våtromsavvik som kjøper bør være kjent med.

For mer detaljert informasjon relatert til de enkelte bygningsdeler, se rapport.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

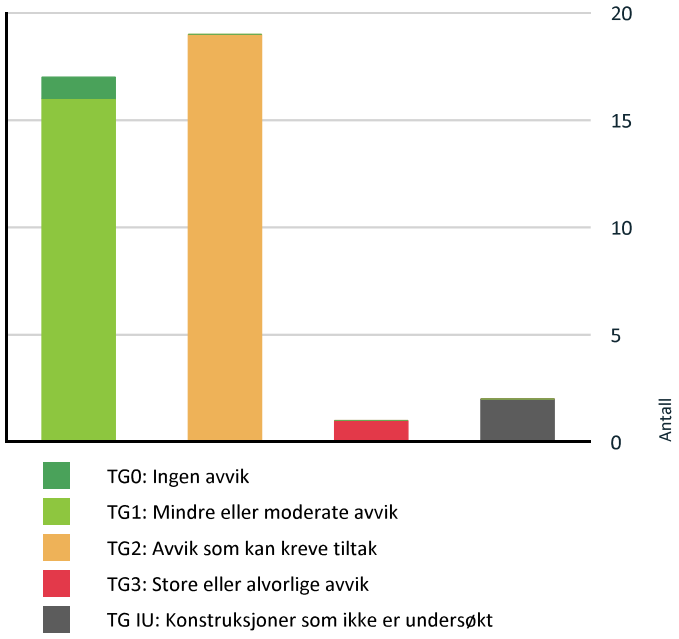
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tilbygg mot øst med åpen kjøkkenløsning i 1 etg og bod i kjeller.
Opprinnelig felles kjeller betegnet som vedlagring og vask/tørk delt med nabo - senere delt av i leilighetsskille.
Godkjennelse av omdisponering og bruksendring av arealet foreligger ikke.

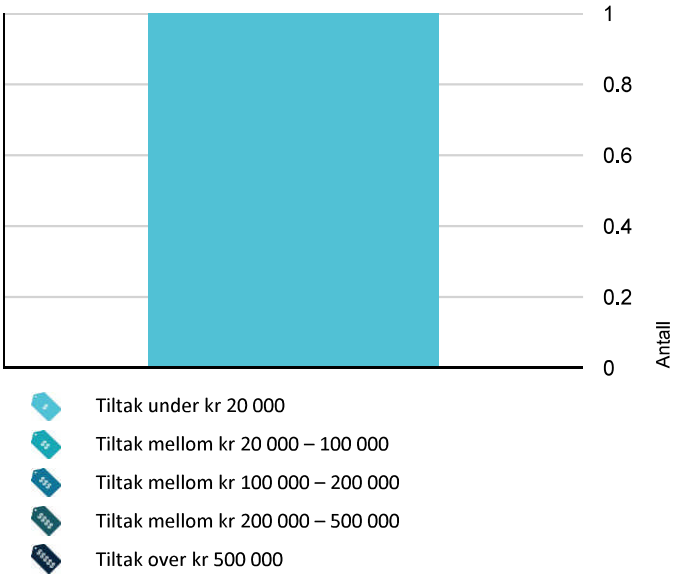
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte.
Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for sameiets bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.
Tinglyste servitutter er ikke kontrollert.
Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke kommer frem i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Boligen var møblert og bebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.
Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et eierskifte.
Arealene er målt opp på stedet iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav.

Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt. Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS 3. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.
Fuktindikatoren søker ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.
Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav.
Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuelle observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv.
De reguleringsmessige forhold, samt pantattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.
Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Bygning, generelt** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - 2** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken m/spiseplass > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1955

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bygget har vært i bruk siden oppføringen.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Nye downlights i alle rom unntatt bod i kjeller
2017	Modernisering	Ny peisovn levert og montert av Henriksen peisforum.
2012	Modernisering	Tilbygg mot øst med nytt kjøkken og utearealer.
2010	Modernisering	Oppussing av våtrom 2 etg.
2009	Modernisering	Oppussing av våtrom kjeller.
2009	Modernisering	Ny trapp til kjeller.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein med snøfangere. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Levetid | Betongtakstein over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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



TG IU Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Rekkehus over 3 plan oppført med bindingsverk, etasjeskillere/bjelkelag i tre, saltak/yttertak tekket med betongtakstein med innvendig mønt himling og kjeller med betong grunnmur og støpt dekke.
Tilbygget mot øst i 2012 med mur-yttervegger og støpt dekke samt egen kjellerinngang.

Tilstandsrapport

Kjøper må for øvrig sette seg inn i vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på felles bygningsmasse.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, forkantbeslag, kummer, nedløp og utkast i lakkert stål. Snøfangere på hovedtak.

Takrenner, nedløp, utkast og øvrige beslag tilknyttet yttertaket er værutsatte bygningsdeler som over tid påvirkes av nedbør, temperaturvariasjoner, isdannelse og generell klimabelastning. Det må påregnes normalt vedlikehold i form av rens, justering av fall, kontroll av skjøter og festepunkter samt eventuell overflatebehandling der dette er aktuelt. Forventet teknisk levetid vil variere avhengig av materiale (plast, lakkert stål, aluminium mv.), montasjekvalitet og eksponeringsgrad, men ligger normalt i intervallet ca. 20–40 år. Slitasje, misfarging og mindre deformasjoner kan forekomme som følge av alder og klimatiske forhold uten at dette nødvendigvis påvirker funksjonen. Utskifting må påregnes når komponentene viser tegn til funksjonssvikt, lekkasjer eller vesentlig korrosjon.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående malt bordkledning.
Det ble gjennomført etterisolering og ny kledning i 2004/2005.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i saltakskonstruksjon.
Rupanel/stivt undertak og takstein med papptekking.
Mønt innvendig himling med panel- lukket konstruksjon i nedre deler og kryploft i midtre del med adkomst fra loftsluke i trapperom.

Vurdering av avvik:

• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

Downlights i trapperommet er plassert i klimaskillet og kan medføre luftlekkasjer med fare for kondensdannelse

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres lokale tiltak.

Løsningen må kontrolleres og eventuelt utbedres slik at lekkasje eller punktering av dampsperren ikke medfører kondens.

Tilstandsrapport







TG 2 Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Åpent loft -felles med nabo.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende brannskillende konstruksjoner mellom leilighetene. Manglende eller utilstrekkelig brannskille kan medføre økt risiko for spredning av brann og røyk mellom boenhetene, noe som kan redusere tilgjengelig rømningstid og øke faren for personskader og omfattende materielle skader ved en brannhendelse. Forholdet bør undersøkes nærmere og utbedres i samsvar med gjeldende krav til brannsikkerhet.
Som tiltak er det installert felles brannvarsling over loft i regi av borettslaget

Da brannskillende konstruksjoner normalt inngår i bygningens felles bygningsdeler, kan utbedring av forholdet falle inn under borettslagets eller sameiets vedlikeholds- og utbedringsansvar. Ansvarsforholdet bør avklares nærmere med styret og gjennomgang av tilgjengelig dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdet bør undersøkes nærmere av kvalifisert fagperson. Eventuelle mangler ved brannskillende konstruksjoner bør utbedres for å redusere risikoen for brann- og røykspredning mellom boenhetene. Ansvarsforholdet bør avklares med borettslaget/sameiet, da tiltaket kan omfatte felles bygningsdeler.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags glass fra 1994 i 2 etg.

Tilstand på vinduer er hentet ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering.
Punkterte vinduer kan være vanskeligheter å oppdage i dårlig lys og/eller motlys.
Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduene har passert 30 års brukstid. Normal til nedsatt bruksfunksjon på vinduer og tilstandsgrad settes grunnet gjenværende levetid på glass og redusert isoleringsevne samt typisk bruksslitasje på overflater, tettelister/pakninger og låsemekanismer. Dører og vinduer av eldre type må jevnlig vedlikeholdes/ettersees og smøres opp for å ivareta funksjon på beslag og låsemekanismer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelen har oversteget halvparten av sin levetid og utskiftningmå påregnes på sikt. Dører og vinduer av eldre type må jevnlig vedlikeholdes/ettersees og smøres opp for å ivareta funksjon på beslag og låsemekanismer.

TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Vinduer med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags energiglass fra 2004, 2005 og 2012.

Tilstand på vinduer er hentet ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering.
Punkterte vinduer kan være vanskeligheter å oppdage i dårlig lys og/eller motlys.
Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Balkongdør med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags energiglass fra 2012.
Malt profilert kjellerdør og malt profilert hoveddør med glassfelt og elektronisk lås.

Årstall og tilstand på balkongdører og hoveddør er ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering.
Punkterte glassruter og riper kan være vanskelig å detektere i dårlig lys og/eller motlys fra sol.
Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjellerdør med skade i overflate og begge dører med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bruksfunksjon er ivaretatt og avviket er av estetisk art. Dører og vinduer av eldre type må jevnlig vedlikeholdes/ettersees og smøres opp for å ivareta funksjon på beslag og låsemekanismer.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt uteplass/inngangsparti som er steinbelagt i kombinasjon med vedlikeholdsfritt terrasegulv. Arealet utgjør ca 25 m².

Østvendt opphøyet terrasse på ca. 18 m² med adkomst fra kjøkken.
Oppført på bjelkelag med terrassebord og trapp videre til hage.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Tilstandsrapport

Avvikene er knyttet til terrasse på østsiden av bygningen. Det er registrert vridninger i bærebjelken samt skjevheter i fundamenteringen, noe som kan indikere bevegelser i grunnen eller økt jordtrykk mot konstruksjonen. Videre er det observert skjevheter i rekkverket samt nivåforskjeller og ujevnheter i overganger og terrassegulv. De registrerte forholdene tyder på setninger eller deformasjoner i konstruksjonen og bør følges opp med nærmere undersøkelser for å avklare årsak og behov for utbedring.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales å få utført en nærmere vurdering av terrassekonstruksjonen for å avklare årsaken til registrerte skjevheter og deformasjoner. Fundamentering, bærebjelker og eventuelle påvirkninger fra terreng og jordtrykk bør kontrolleres. Avhengig av årsak kan det være behov for oppretting av konstruksjonen, forsterkning eller utbedring av fundamenteringen. Skjeve rekkverk, nivåforskjeller og ujevnheter i terrassegulvet bør korrigeres for å ivareta sikkerhet, funksjon og videre levetid.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater i boligen består av;
Gulv: laminatgulv, flislagt gulv, parkett og malt murgulv.
Vegger: malt panel, malte slette flater, tapeter og malt mur.
Tak/himling: malt panel og malte slette flater.

Det kan ikke utelukkes at ved fjerning av møbler og inventar vil enkelte overflater kunne fremstå med avvik utover det som er observert og beskrevet.

TG 2 Overflater - 2

Beskrivelse

Laminatgulv v/pipe 2 etg.
Parkettgulv i kjellerstue.
Generelt stedvise overflater i boligen

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ujevnt undergulv i 2 etg.- laminat rir på oppkant ved pipe og er med noe svikt/knirk.
Høy bruksslitasje på parkett i kjellerstue.
Ikke ferdigstillelse av vegger i felles mellomgang mot nabo i kjeller
Stedvise naturlige sår/hakk i overflater generelt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes overflatebehandlinger ved et eierskifte og det må tas høyde for at ved utflytting av boligen og fjerning av møbler at det kan dukke opp flere avvik.

Tilstandsrapport






TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag/støpt dekke i kjeller.
Det er utført kontroll av etasjeskille og eventuelle planavvik i rom der laservater best kan oppnå uhindrede målinger.

Kjeller:
I kjellerstue er det målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I bod/tilbygg er det målt ca. 2 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m

1.etg:
I stue/kjøkken er det målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 13 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I entre/hall er det målt ca. 36 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 14 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m

2.etg:
I hovedsoverom er det målt ca. 22 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 14 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I trapperom er det målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 21 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.

Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvikene er vurdert opp mot eventuelt sviktende fundamentering eller andre forhold som kan utløse tiltak. Det kan i dette tilfelle ikke påvises gjennomgående feil/mangler og det konkluderes med at det er naturlige setninger som har pågått gjennom bygningens levetid og at dette neppe utvikler seg ytterligere.

Konsekvens/tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe fra byggeåret og peisovn i stue 1 etg. Ovnen var ny i 2017 og er montert av fagfolk.
Feieluke i kjeller og 2 etg.
Brann- og Redningsetatene kontrollerte samtlige piper i borettslaget i januar 2024.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er utført stikkprøveboring i utforet vegg på sted(er) hvor det er vurdert å være størst sannsynlighet for fuktpåvirkning utenfra, alternativt i åpen kjellervegg mot terreng. Undersøkelsen omfatter kun de områdene hvor det er foretatt boring og kontroll.
Resultatene fra stikkprøvene gir kun informasjon om tilstanden på de undersøkte punktene. Det kan ikke utelukkes at det forekommer fukt, råte, soppvekst eller andre bygningsmessige avvik i konstruksjoner eller områder som ikke er kontrollert gjennom boring eller annen inspeksjon. På bakgrunn av undersøkelsens begrensede omfang kan boligen ikke friskmeldes eller gis en generell tilstandsstatus for hele konstruksjonen. Vurderingen og eventuelle konklusjoner gjelder utelukkende de stedene hvor prøvetaking og kontroll er gjennomført. Det tas derfor forbehold om skjulte forhold i øvrige deler av bygningen som ikke har vært tilgjengelige for undersøkelse.
Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 uten å påvise unormale forhold.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp fra byggeåret til 2 etg med furutrinn og nyere malt trapp til kjeller med eiketrinn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Sentralstøvsuger i bod.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad/vaskerom med gulvvarme.
Våtrommet er oppusset i ca. 2009 og utført som egeninnsats.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og nedsenket malt himling med downlights.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Flisarbeid fremstår som ufagmessig utført med stedvis bom under fliser og mangelfulle avslutninger.
Sårakade i flis over badekar.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.





KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og med varmekabler. Det er målt høydeforskjell på 22 mm fra topp flis ved dør mot bod til topp slukrist med avstand ca.160 cm og 26 mm fra topp sluk til topp flis ved dør mot kjellerstue med avstand 220 cm.
Fallforhold iht. tekniske forskrifter i perioden 1997 til 2010: Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Overflater med stedvise høye sprang mellom fliser.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det foreligger ingen dokumentasjon på membraner og tilstandsgrad settes ut fra dette avviket. Uvisst hva slags type membran som er benyttet på gulv og vegger, og dette er ikke videre vurdert.
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

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

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.





KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning består av laminat benkeplate med dobbel kum i porselen, badekar, glassbyggerstein, badekar, wc og plassbygde nisjer.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Tilstandsrapport

Skade i innside på toalettskål.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes bytte av wc for å lukke avviket.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft via spalteventil i vindu.

Årstall: 2009

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er utført fuktundersøkelse på veggflater ved hjelp av Protimeter MMS3 i overflatemodus (ikke-destruktiv måling). Metoden registrerer elektrisk ledningsevne i overflatematerialet og gir en indikasjon på mulig fuktpåvirkning. Målingene er utført på representative punkter langs veggen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ved måling med Protimeter registrert noe førhøyede fuktverdier i våtsone mot yttervegg. Utslaget er moderat og er ikke nødvendigvis tegn på fuktskade eller feil konstruksjon. Forholdet kan skyldes opptrekk av fukt i opprinnelig yttervegg fra grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å kartlegge mulig fuktkilde – eksempelvis utetthet, kondens eller lekkasje.
Utrede årsak og utføre nødvendige reparasjoner, herunder tetting, drenering eller utbedring av isolasjon/ventilasjon.
Etter utbedring bør området tørkes og kontrolleres på nytt for å bekrefte at fuktnivået er redusert.

Tilstandsrapport







2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flislagt bad oppusset i regi av eier men utført av fagfolk.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og nedsenket malt himling med downlights.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Riss i sementfug over dør som kan skyldes spenninger og rystelser ved bruk av dør.
Noe gulnede mykfuger i overganger.
Skadet flishjørne ved toalettkasse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etterfuge/bytte skadet flis.

Tilstandsrapport







2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og med varmekabler. Det er målt høydeforskjell på 14 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med avstand ca.175 cm og ca. 14 mm fall til sluk i dusjsone.
Preaksepterte ytelser etter TEK10:
For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:
Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.
I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

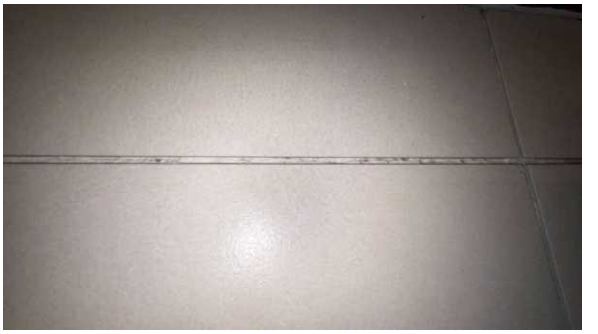
Sementfuger i dusjsone med avvik- fugene er tydelig grunnere enn øvrige deler og kan tyde på forvitring.
Noe oppsprekking av mykfug rundt sluk.

Konsekvens/tiltak
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Det bør etterfuges for å unngå oppsamling av bakteriell tilgroing.

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran med ukjent utførelse. Uvisst hva slags type membran som er benyttet på gulv og vegger, og dette er ikke videre vurdert. Det foreligger ingen dokumentasjon på membraner og tilstandsgrad settes ut fra dette avviket.
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

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

TEK10 stiller krav om at våtrom skal kunne dokumenteres prosjektert og utført i samsvar med forskriftens krav til fuktsikring og vanntetthet. Dokumentasjonen skal være skriftlig og etterprøvbar, og vise at valgte løsninger og materialer er korrekt utført. Manglende dokumentasjon kan innebære økt risiko for skjulte fuktskader.»

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Smøremembranen på vegger har passert 15 års brukstid, som tilsvarer omtrent halvparten av forventet levetid for denne typen produkt. Det kan forekomme aldersrelatert reduksjon i elastisitet og tetthet over tid. Dersom membranens funksjon svekkes, kan dette på sikt medføre risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner. Det anbefales derfor jevnlig kontroll og å være oppmerksom på tegn til slitasje eller skade ved videre bruk.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning består av servantinnredning med skuffer, speilsap m/belysning, dusjhjørne med hengslet glassvegg og veggmontert wc.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
• Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sisterne.

Krakkelering i overflate rundt bunnpropp på en servant.
TEK10 krever at lekkasjer skal kunne oppdages tidlig for å hindre fuktskader (§13-20). En skjult sisterne uten avrenningsspalte gir ikke synlig lekkasjeindikasjon og regnes som en risikokonstruksjon. Forholdet vurderes som avvik fra TEK10 og anbefalt bransjepraksis

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Dersom tiltaket ikke utbedres er det fare for at en lekkasje ikke oppdages og blir mer omfattende enn nødvendig.

Det anbefales å etablere løsning for drenering eller lekkasjeindikasjon fra innbygget WC-sisterne slik at eventuelle lekkasjer blir synlige og ikke medfører skade på konstruksjon.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft via spalteventil i vindu.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein med underlimt stålkum.
Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, microovn, vinskap og stekeovn.
Flyttbar kjøkkenøy på hjul.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Noe svellskader på fronter og noe typisk bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må påregnes enkelte oppgraderinger.

1. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad i kjeller.
Inntak i kobber med hovedstoppekran plassert i bod.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Anlegget er i hovedsak fra byggeåret med soilrør i jern og avløp fra servanter og kummer i plast.
Store deler av soilledning er i vegg eller innkassinger og er ikke mulig å inspisere. Bunnledning er ikke tilgjengelig men det må antas at denne er fra byggeåret.
Anleggets tilstand er derfor kun vurdert ut i fra alder på anlegget og at det ikke er opplyst om lekkasjer som ikke er utbedret eller tidligere problemer med anlegget.

Borettslaget har i ca. 2022 igangsatt forprosjekt for eventuell rehabilitering av avløpsledninger.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk.
Spalteventiler i vinduer.
Ventilasjonsløsningen i boligen er vurdert opp mot byggeår og anses å ha vært tilfredsstillende i henhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
Sammenholdt med dagens regelverk foreligger det imidlertid avvik, særlig knyttet til luftutskiftning og generell sirkulasjon av ventilasjonsluft i boligen.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin i boligen.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken fra OZO er på ca.197 liter med prod.år 2019.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det anbefales å montere waterguard for å avverge eventuell lekkasje med tilhørende følgeskader.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er digital løsning for TV-signaler og internetttilkobling som f.eks fiber eller tilsvarende. Det er ikke tatt stilling til borettslagets leverandør og anlegget er ikke testet.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen er elektrisk oppvarmet med bad m/varmekabler og gulvvarme i kjøkkensone, hele kjelleren og entre.
Elektriske ovner/varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen og det er ikke opplyst om feil eller mangler knyttet til disse.

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

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

Sikringsskap plassert i kjeller med automatsikringer.
I hovedsak skjult opplegg fra byggeår med enkelte åpne føringer.

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.
   1955 Leiligheten har gjennom årene vært gjenstand for flere eierskifter og det kan ikke defineres en konkret status på historikken for EL.anlegget.
   Store deler av anlegget er skjult og det kan ikke utelukkes at enkelte ledninger/tilførsler m.m. er av eldre dato eller har vært gjenstand for arbeider utført av ikke faglærte.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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?
    Ukjent

Generell kommentar

Det elektriske anlegget ikke er vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det foreligger ikke samsvarserklæring for det innvendige elektriske anlegget. Anlegget er i denne rapporten ikke vurdert utover visuell besiktigelse, da en nærmere vurdering forutsetter særskilt fagkompetanse og nødvendig autorisasjon. På dette, samt på generelt grunnlag, anbefales det at det elektriske anlegget gjennomgås av autorisert elektroinstallatør.

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

Det er ikke opplyst om gjennomførte målinger på radonverdier.
Boligen ligger i aktsomhetsområde definert "moderat til lav"

Rekkverk i trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- 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.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

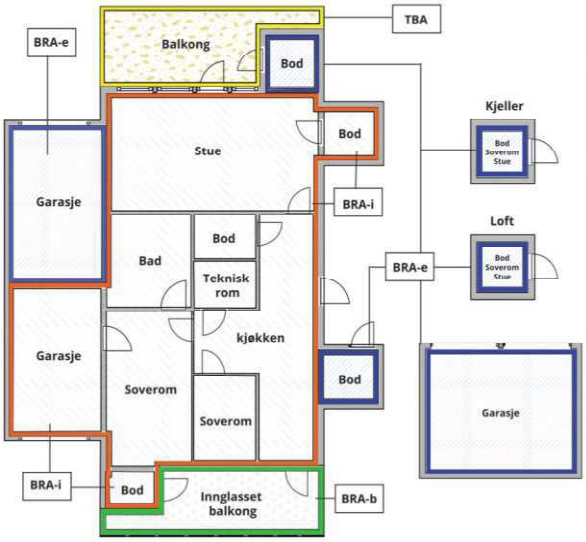
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	52			52	
1. etasje	57			57	42
2. etasje	42			42	
SUM	**151**				**42**
SUM BRA	**151**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Kjellerstue, bad/vaskerom, bod, bod 2, mellomgang		
1. etasje	Stue, kjøkken m/spiseplass, hall m/trapp		
2. etasje	Hall m/trapp, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Takhøyder:
Kjeller: 2,11 m (stor bod) / 2,02 m (kjellerstue)
1.etg: fra 2,21 til 2,78 m (kjøkken) / 2,37 m (stue)
2. etg: 2,2 m (laveste punkt v/yttervegg)

Areal for delt felles mellomgang med nabo i kjeller er ikke medtatt i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tilbygg mot øst med åpen kjøkkenløsning i 1 etg og bod i kjeller.
Opprinnelig felles kjeller betegnet som vedlagring og vask/tørk delt med nabo - senere delt av i leilighetsskille. Godkjennelse av omdisponering og bruksendring av arealet foreligger ikke.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Håndverkstjenester er oppført under modernisering.

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2026	Per-Eddie Ekrem	Takstingeniør
	Anita Kristensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	1037		0	31740.1 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Hellerudsvingen 22 B

Hjemmelshaver
Østmarka Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1084/ØSTMARKA BORETTSLAG	950467223	1084	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Anita Kristensen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
84	9 400	27 498	*31.12.2025*	293 352	*18.06.2026*

Kommentar
Opplysninger om gjeld/formue er ikke innhentet eller opplyst.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hellerudsvingen 22B ligger i et etablert og rolig boligområde på Trasop i Oslo. Området er hovedsakelig bebygget med småhusbebyggelse, rekkehus og lavblokker, og fremstår som familievennlig med lite gjennomgangstrafikk.
Nærområdet har gode servicetilbud med dagligvareforretninger, skoler og barnehager innen kort avstand. Det er også tilgang til offentlig kommunikasjon i form av buss og T-bane, som gir effektiv forbindelse til Oslo sentrum og øvrige bydeler.
For rekreasjon og friluftsliv finnes det flere grøntområder i nærheten, blant annet Østmarka med gode tur- og aktivitetsmuligheter året rundt. Området har også tilgang til lekeplasser og lokale idrettstilbud.
Samlet sett vurderes området som attraktivt med en god kombinasjon av rolige omgivelser, nærhet til natur og tilfredsstillende infrastruktur.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig vann/avløp

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke innhentet eventuelle tinglysninger, oversikt over heftelser eller tilhørende servitutter for objektet utover det som er oversendt fra rekvirent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector AS	104064			

Kommentar
Fellespolise. Det betyr at eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Teknisk etat			Gjennomgått		Nei
Eier	16.06.2026	Viste og ga opplysninger etter spørsmål på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.06.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	19.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 ren 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/FX5636

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Première	Oppdragsnr.	183260171
Addresse	Hellerudsvingen 22 B		
Postnr.	0684	Sted	OSLO
Selgers navn	Anita Kristensen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2004

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

22 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

DNB/ Norsk sykepleieforbund

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Liten Sprekk i servant. En skuff i baderomsinnredningen har vært utsatt for vannskade. En liten skade i flis.

Initialer selger:
A K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

El- innstalasjon og membranpå gul og vegger

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Flislegging

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Husker ikke navn

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble lagt ny membran og nytt sluk

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble lagt nytt sluk

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er lagt varmekabler og downliht. Hånkletørker

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Min far som er elektriker

Initialer selger:
A K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Et glass på barnerom

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

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

faglært
og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Terrasse oppført av eier

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utbygg utført av Traust byggEier har oppført terrasse bakFirma i Askim har utført planering av forside

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I regi av borettslaget

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Foreligger hos borettslaget

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Peis ble fjernet. Malt vegger, lagt varme i gulvet, og satt in down lights

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Etterisolert

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

I regi av boretslaget

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Min far som er eklektiker har gjort innvendig arbeidLagt inn mere strøm til enheten. Gjort av Havslund

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Min farHavslund

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet alle down lights i 2026

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Av faglært. E-verket

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Godkjent hos bygg og plan. ferdigstilt

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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.

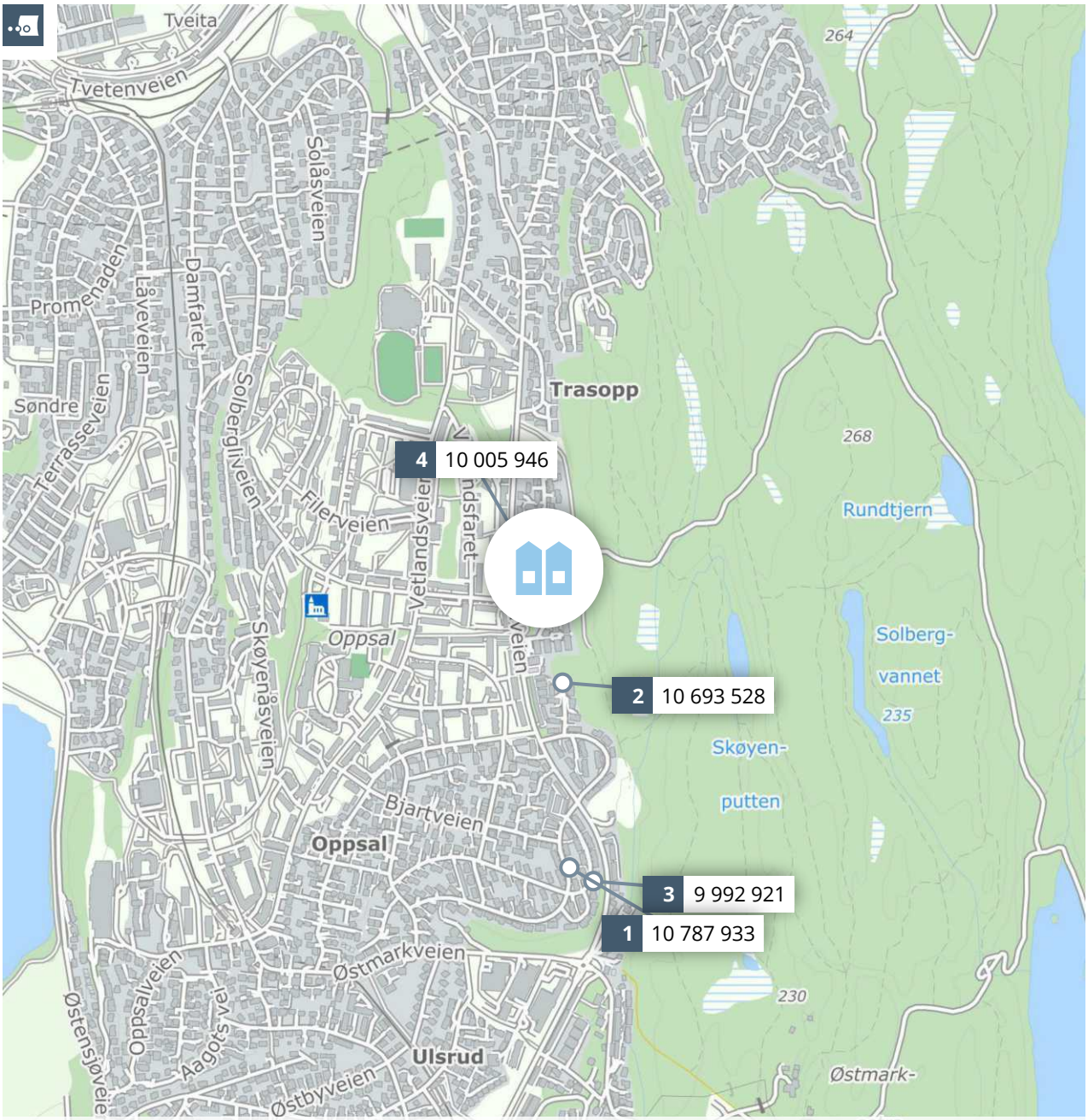
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 05.08.2026

Signert av *Anita Kristensen*

Initialer selger:
A K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

HELLERUDSVINGEN 22 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 05.08.2026

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: Petter Løsåmoen.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Hellerudsvingen 22 B, 0684 OSLO

Andel i borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1955

GNR 144 BNR 1037 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SØNDRE TRASOP

Verdivurdert til

10 500 000

293 352	10 793 352	71 479
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	151 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1955

Fellesutgifter	7 490
Formue	27 498
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Eftaåsen 69				09.06.2026	9 100 000	**9 900 000**	887 933	10 787 933	**82 351**
	131 m²	1963	7 396 m²	3 sov						
2	Nedslagsveien 11				27.05.2026	8 900 000	**9 250 000**	1 443 528	10 693 528	**81 630**
	131 m²	1964	28,9 daa	3 sov						
3	Tyristubbveien 43				11.03.2026	8 500 000	**9 100 000**	892 921	9 992 921	**75 704**
	132 m²	1963	13,0 daa	2 sov						
4	Hellerudsvingen 24 A				02.09.2025	8 500 000	**9 700 000**	305 946	10 005 946	**82 694**
	121 m²	1957	31,7 daa	3 sov						

Velkommen til Hellerudsvingen 22 B - et stort, velholdt og innbydende rekkehus over tre plan. Beliggenheten er særdeles attraktiv og barnevennlig, med Østmarka som nærmeste nabo og med kort vei til skoler, barnehager og butikker. Videre kan eiendommen skilte med flotte uteområder, kjellerinngang, parkeringsplass med lader, lun velkomstterrasse og en stor, usjenert terrasse mot marka.

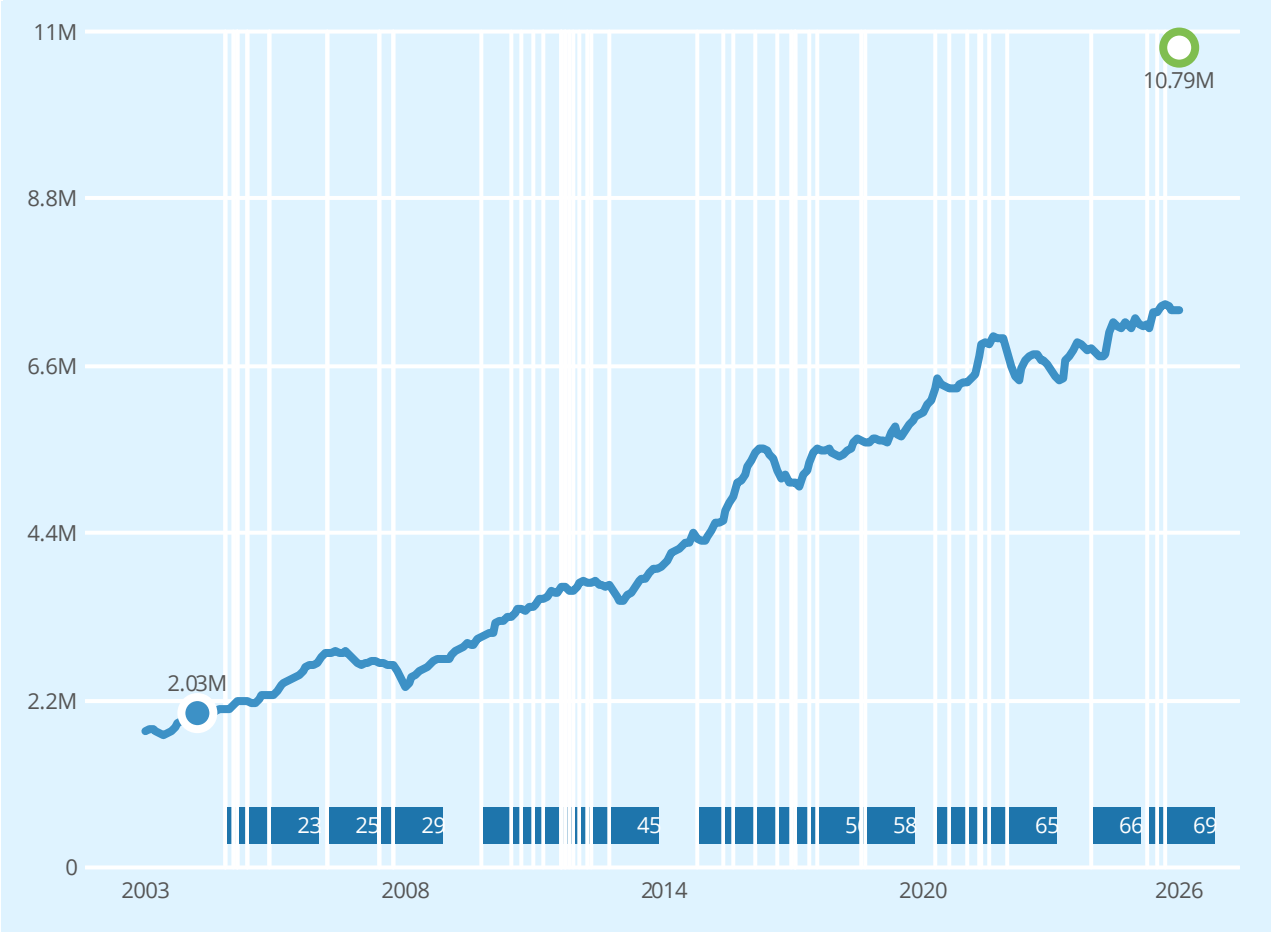
Boligen fremstår med tidsmessige farge- og materialvalg, god standard og familievennlig planløsning. Stuen og kjøkkenet danner et stilfullt og romslig allrom med ildsted og møbleringsfrihet, og kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Videre er det et romslig rom i kjelleren, et helfliset bad/wc, et stort bad/wc/vaskerom og tre gode soverom. Flere rom har garderobe, og lagringsplass finnes i to kjellerboder.

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

+62 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.03.2022		07.03.2022	-	2 734 648	-	2 734 648	70
09.03.2004	24.03.2004		1 800 000	2 010 000	20 641	2 030 641	

70 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. skifte

Rekkehus til salgs i Østensjø bydel nå

2
rekkehus til salgs

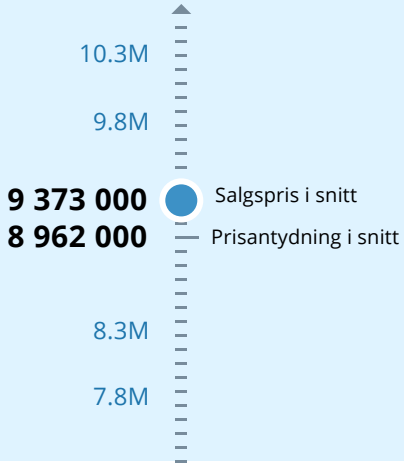


Annonsene har i snitt ligget ute i

51
dager

Rekkehus solgt i Østensjø bydel siste 3 mnd

32
rekkehus solgt

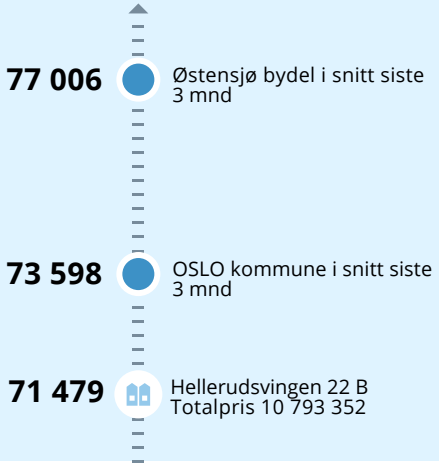


Solgt i snitt i løpet av

13
dager

for 4.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Therese Kvalsund
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: therese.kvalsund@privatmegleren.no

Deres ref.: 183260171 . Vår ref.: 0137-1-1084 Dato: 18.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	ØSTMARKA BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950467223
Andelseier:	Kristensen, Anita
Medeier:	
Leilighetsnummer:	1084
Adresse:	Hellerudsvingen 22, 0684 OSLO
Andelsnummer:	84
Gnr.	144
Bnr.	1037

Borettsinnskudd: Kr. 9 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 104064.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene. Garasje/parkering:Det finnes 55 garasjer (""selveide"") innen borettslaget. Ingen av disse følger leiligheten ved salg. Unntak er overføringer til slektninger. Se borettslagets vedtekter. Henvendelse vedr. garasjer sendes til styret. P-plasser opparbeidet på fellesareal ""følger"" ikke leiligheten. Lån: Borettslaget har et lån i Handelsbanken (lånnr. 83987160856) med månedlig forfall. Bygningsforsikring: Borettslaget er forsikret i W.R Berkley (polisenr. 104064) Godkjenning av nye andelseiere sendes til styret: ostmarka@styrerommet.no. Boligselskapets hjemmeside: https://vibbo.no/ostmarka-1 Borettslaget er energimerket den 06.03.2015 Felles fyring: nei Felles varmtvann: nei Styret har engasjert Opak for å få en status på soilrør og vannrør som er ca. 65 år gamle og sannsynligvis snart må byttes. De økonomiske konsekvensene av dette har man ikke oversikt over per dags dato. I juni 2024 tar borettslaget opp et nytt lån i Handelsbanken på kr 12.000.000,- for å betale for maling av hele borettslaget. Borettslaget går over til fibernett fra Obos OpenNet AS fra 01.09.2024. Hastighet blir 1000/1000 Mbit/s og dette dekkes av felleskostnadene. Tv-pakker må beboere selv bestille og betale for. Felleskostnadene øker med 5% fra 01.01.2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987160856
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,30%
Restsaldo	35 444 476,00

Innfrielsesdato:	01.10.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987242046
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,30%
Restsaldo	10 494 912,00
Innfrielsesdato:	01.07.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 719,70,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt		229,00 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt		229,00 fra 01.09.2026
Eiendomsskatt	229,00	
Leietillegg påbygg	477,75	
Felleskostnader	7 012,95	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	596,-
Fradragsberettigede kostnader:	16 589,-
Annen formue:	27 498,-
Gjeld:	300 385,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987160856
Restsaldo:	226 333,66
Kapitalkostnader:	1 729,73
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987242046
Restsaldo:	67 018,41
Kapitalkostnader:	719,78
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 293 352,07,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christine Kirkhorn pr. e-post: christine.kirkhorn@obos.no eller telefon: 22 86 58 73.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS

avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Innkalling til Ordinær generalforsamling 2026 Østmarka Borettslag

S.nr. 137
ØSTMARKA BORETTSLAG

Velkommen til generalforsamling i ØSTMARKA BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 6. mai kl. 22:00 og lukker 9. mai kl. 22:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/137

Det holdes også et frivillig møte 6. mai kl. 19:00 , Trasop Skole, Samlingssalen.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Vi gjennomfører altså et fysisk Beboermøte på Trasop skole, rett i forkant av den digitale voteringen i generalforsamlingen. De som eventuelt ønsker å avgi sin stemmer via papir, må gjøre dette i forbindelse med Beboermøtet 6.mai med oppstart kl.19:00.

Målet til styret med Beboermøte er å gi en mest mulig fullstendig opplevelse av generalforsamling for de som også ønsker fysisk møte. Det vil være mulig å foreslå benkeforslag (feks kandidater til verv), men Beboermøte fatter ikke vedtak (det er det generalforsamlingen som gjør).

Saker til behandling

1. Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

2. Konstituering – Valg av møteleder

3. Konstituering – Valg av protokollvitne og tellekorps4. Årsrapport og Årsregnskap for 2025

5. Godtgjørelser – Honorar til Styret

6. Godtgjørelser - Honorar til Valgkomiteen

7. Godtgjørelse - Honorar til Velferdsgruppa

8. Valg av delegater til OBOS Generalforsamling

9. Valg av Styret

10. Valg av Valgkomité

11. Valg av Velferdsgruppe

12. Søknad om godkjenning nytt vindu (HS10)

13. Kjøp av garasje i Hellerudsvingen (erstatning for fellesområde i HS19)

14. Endring av Vedtekter for garasjene i borettslaget

Med vennlig hilsen,
Styret i ØSTMARKA BORETTSLAG

Sak 1

Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innkallingen er sendt til andelseierne iht. lovens krav om minimum 8 dager og maksimum 20 dager. Det foreslås å godkjenne måten møtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

Sak 2

Konstituering – Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Som de siste Beboermøtene vil styremedlem Anders Thorud vil være ordstyrer i Beboermøtet, og ordne det tekniske knyttet til eventuelle benkeforslag eller forslag til kandidater. Styreleder Linda foreslås som møteleder for generalforsamlingen(i tråd med lovens hovedregel), og hun følger spesielt med på den digital voteringen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger styreleder Linda Benterud som møteleder.

Sak 3

Konstituering – Valg av protokollvitne og tellekorps

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Loven sier at minst 1 andelseier skal undertegne protokollen sammen med møteleder. Generalforsamlingen må derfor velge minst 1 andelseier, som styret også anbefaler fungerer som tellekorps i møtet ved behov. Ved digital avstemming er det løsningen som teller stemmene, mens protokollvitne kontrollerer innlegging av eventuelle stemmesedler.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger andelseier og valgkomitémedlem Elise Marie Rummelhoff Gjergjaj, som protokollvitne og tellekorps.

Sak 4

Årsrapport og Årsregnskap for 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det vises til vedlagte årsrapport, årsregnskap for 2025 med årsresultat og revisors beretning. Styret foreslår at årsrapport tas til etterretning, at Årsregnskapet for 2025 godkjennes og at årsresultatet overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner Årsregnskap for 2025, og årsresultatet overføres til egenkapital. Styrets Årsrapport tas til etterretning.

Vedlegg

1. Årsregnskap for 2025 - Østmarka BRL.pdf
2. BDO Revisjonsberetning Årsregnskap 2025 s 0137 Østmarka BRL.pdf
3. Årsrapport for styreperioden 2025-2026.pdf

Sak 5

Godtgjørelser – Honorar til Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelser fastsettes av Generalforsamlingen, og styret foreslår nivået på honorarene til behandling og tar utgangspunkt i budsjett for inneværende år.

Styrets innstilling

Vi ber om et uforandret beløp for styret for styreperioden 2025/26, sammenlignet med styreperioden 2024/25. I praksis betyr dette at realhonorar reduseres i forhold til prisveksten, men styret mener dette er riktig under gjeldende omstendigheter.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner godtgjørelse til styret for styreperioden 2025-2026 på kr 380 000,-.

Sak 6

Godtgjørelser - Honorar til Valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er krevende å rekruttere kandidater i borettslaget. Styret har forsøkt å hjelpe til med bedre informasjon på Vibbo, og vil fortsette å hjelpe med tydeligere beskrivelse av arbeidsoppgaver og ansvar. Generalforsamlingen har godkjent dette de siste årene, og virker å være enige i at dette er også et ansvar som verdsettes.

Styrets innstilling
Styret mener dette ansvaret er såpass viktig for borettslaget, at det bør påskjønnes noe. Det understrekes at Valgkomiteen ikke har bedt om honorar.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen godkjenner honorar pr kr. 5 000 pr aktive medlem av valgkomiteen.

Sak 7

Godtgjørelse - Honorar til Velferdsgruppa

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling
Styret mener arbeidet til denne gruppen er viktig for Bomiljøet i borettslaget. Gruppa er ikke motivert av honorar, og har heller ikke bedt om honorar. Styret mener det er et riktig signal i en periode hvor rekruttering til verv i borettslaget dette ikke alltid er like lett å rekruttere til. Styret syns også dette er en fin måte for borettslaget å vises at man setter pris på arbeidet.

De to siste årene ble det godkjent en konkret sum, men styret tror det er mer hensiktsmessig at man gir styret et mandat til å finne en god løsning i kombinasjon en tydelige øvre økonomisk ramme. Det har alltid vært styrets intensjon om at dette skal være en av symbolsk art, men at det faktisk ordnes noe.

Dette blant annet i lys av det nå er ganske mange i Velferdsgruppa (6 stk.), som er veldig hyggelig.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen godkjenner at styret sørger for at Velferdsgruppas aktive medlemmer får en passende påskjønnelse for sitt arbeid for bomiljøet. Det settes et absolutt øvre tak på kr. 10 000.

Sak 8

Valg av delegater til OBOS Generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. De som velges må være OBOS medlemmer, som er andelseiere i borettslaget.

Roller og kandidater

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

- Linda Benterud
  Linda stiller til gjenvalg

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

- Jan Terje Rassmussen
  Jan Terje stiller til gjenvalg

Sak 9

Valg av Styret

VALGKOMITEENS INNSTILLING

Styret i borettslaget

Valgkomiteen innstiller sittende styre til gjenvalg.

Sammensetting: Styret består av 1 kvinne og 6 menn. 5 bor i Faret og 2 i Svingen. 5 bor i 4-mannsbolig og 2 bor i rekkehus.

Delegerte til OBOS generalforsamling

Valgkomiteen innstiller styreleder og styremedlem som delegert og vara.

Valgkomiteen i borettslaget

Valgkomiteen innstiller Elise Rummelhodd Gjergjaj(HS) til gjenvalg, og Ida Hammer Furu(HS) som ny kandidat (erstatning for Maria Lihaug, etter 3-4 år i rollen).

Velferdsgruppa i borettslaget

Valgkomiteen innstiller Helene Midttun (HS).

Roller og kandidater

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

- Linda Benterud
  Linda stiller til gjenvalg

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

- Anders Thorud

  Anders stiller til gjenvalg
- Øyvind Steen

  Øyvind stiller til gjenvalg

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

- Rune Busch

  Rune stiller til gjenvalg
- Svein Tore Sagen

  Svein Tore stiller til gjenvalg

Sak 10

Valg av Valgkomité

se valgkomiteens innstilling i sak 9

Roller og kandidater

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

- Elise Rummelhoff Gjergjaj

  Stiller til gjenvalg
- Ida Hammer Furu

  Ny kandidat, som erstatter for Maria Lihaug.

Sak 11

Valg av Velferdsgruppe

Se valgkomiteens innstilling i sak 9

Både Valgkomiteen og Styret håper flere melder seg til tjeneste Velferdsgruppa, og det kan gjøres i forbindelse med Beboermøte 6.mai.

Beboerne finner mer informasjon om Velferdsgruppa på Vibbo, med et eget tema.

Roller og kandidater

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

- Helene Midttun

  Helene bor i Svingen

Sak 12

Søknad om godkjenning nytt vindu (HS10)

Forslag fremmet av:
Andelseier i Hellerudsvingen 10 D

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Saksinformasjon:
Vi ønsker å sette inn to vinduer i et rom i andre etasje som i dag ikke har vindu. Rommet ligger i tilbygget, vendt mot skogen og naboen i sør, og har blitt benyttet som bod. Plasseringen av vinduet vil bli mot skogen og mot naboen i sør. Vi skal benytte rommet som et soverom.

Viser til vedlagte tegninger og godkjenning fra Plan og Bygningsetaten (PBE)

Vennlig hilsen

Rune Busch og Iselin Stalheim Møller

Andelseiere i Hellerudvingen 10 D

Styrets innstilling
Styret har ingen innsigelser mot forslaget, og tenker det er positivt at PBE allerede har godkjent tiltaket.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen godkjenner foreslått løsning for vindu i Hellerudsvingen 10 D, slik vedleggene i saken beskriver.

Vedlegg
4. HS10 - Fasade sør.pdf
5. HS10 - Fasade_10D_Øst.pdf
6. HS10 - Plan_2_etasje Hellerudsvingen 10D.pdf
7. HS10 - Tverrsnitt sør Hellerudsvingen 10D.pdf
8. HS10 - Tillatelse til tiltak - Hellerudsvingen 10D.PDF

Sak 13

Kjøp av garasje i Hellerudsvingen, som erstatning for fellesområde i HS19 tatt til serverrom fibernett

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Saksbeskrivelse fra styret

Styret har mottatt et konstruktivt forslag fra eiere i HS19, basert på garasje som er lagt ut for slag i Hellerudsvingen med nær beliggenhet til HS19.

Styret har i lengre tid sett på bodløsning, som "kompenserer" beboerne i HS19 for "tap" av fellesarealer i kjeller som er brukt til å etablere et Serverrom for Fiberanlegget til borettslaget. Det gamle kjellerområdet ble brukt til oppbevaring av sykler.

Forslagene styret har fått inn mht. etablering har vært uforholdmessig kostbare, og det har også vært utfordringer mht. hva kommunen godkjenner mht. gjeldende reguleringsplan. I tillegg ble fremdrift mer komplisert, når ordinær GF 2025 avviste forslag om godkjenning av sykkelboder i borettslaget (som senere ble vedtatt i ekstraordinær GF).

"Garasjeselgers" synspunkt (se vedlegg)

"Garasjeselger" har et annet synspunkt enn Styret, og redegjør for det i vedlegget.

Hvis du som andelseier er enig med "Garasjeselger", stemmer du MOT i denne saken.

Styrets innstilling
Viser til saksbeskrivelsen, og "Garasjeselgers" synspunkter i vedlegg.

Styret har stor forståelse for at det kan virke både urettferdig og urimelig, hele situasjonen med kommunens veitiltak og usikkerhetene knyttet til dette. Dette er noe som berører alle som eier garasjer i Hellerudveien.

Samtidig var "Garasjeselger" klar over situasjonen, inkludert at styret ikke ville akseptere at man eide 2 garasjer eller utleie, når de valgte å kjøpe garasje i Hellerudsvingen. De visste at garasjen måtte selges innen rimelig tid.

Styret har vært tydelig på at tidligere kjøpspriser, ikke er relevant i en salgsprosess, og gir verken anledning til å fastsette en minstepris eller nekte å selge garasjen. Borettslagets regler og praksis tilsier at garasjen skal selges til den i borettslaget som gir det høyeste budet. Styret er ikke enig i "Garasjeselger" synspunkter knyttet til prising.

"Garasjeselger" har flere alternative forslag i sitt vedlegg, men det får man ikke stemt over i en digital generalforsamling.

Derfor blir alternativene FOR eller MOT styrets forslag.

Ettersom dette handler om eventuell kjøp av eiendom, krever loven såkalt kvalifisert flertall (2/3).

Styret anbefaler beboerne å stemme FOR forslaget.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen godkjenner at borettslaget kjøper garasjen i Hellerudsvingen til kr. 40 000, slik at den blir fellesareal i borettslaget og kan blant annet disponeres til sykler for beboere i Hellerudsvingen 19.

Vedlegg

9. Vedlegg GF Sak - Garasje Hellerudsvingen 19.pdf

Sak 14

Endring av Vedtekter for garasjene i borettslaget

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår endringer til vedtekter for garasjene i borettslaget, knyttet til slag og utleie av garasjene. Bakgrunnen er uklarheter knyttet til et scenario der en beboer kjøper en garasje i borettslaget, og eier en fra før. Styret foreslår at beboer i slike tilfeller ikke vil få godkjent kjøp av ny garasje, dersom ikke garasjen beboeren eier fra før blir solgt innen rimelig tid.

Siden garasjesalget som er bakgrunn for sak 13 i dette møtet allerede er gjennomført, vil disse vedtektsendringene ikke dette salget, men heller sørge for at ingen havner i en tilsvarende situasjon i fremtiden. Endringene stadfester imidlertid praksisen om hver andelseier kun kan eie én garasje.

Videre foreslår styret noen prinsipielle føringer for utleie av garasjer i borettslaget. Garasjeplasser, og parkeringsplasser generelt, er en knapphetsgode i borettslaget. Arealet garasjene opptar er en del av borettslagets fellesareal, og styret mener det er problematisk om enkelte andelseiere skal profitere på å fremleie borettslagets fellesareal. Styret foreslår derfor å vedtektsfeste at utleie av garasjene skal skje til kostpris.

Styrets innstilling

Styret anbefaler de vedlagte forslagene til endringer i vedtektene.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag til endring, slik det fremstilles i vedlegg til sak 14 i Innkalling til borettslaget.

Vedlegg

10. Gjeldende Vedtekter - Østmarka Borettslag -.pdf

11. Forslag til nye Vedtekter for garasjene i borettslaget - inkludert endringene.pdf

---

Styrets årsrapport

Viser til Styrets Årsrapport, som ligger som vedlegg i sak 4.

ÅRSREGNSKAP FOR 2025

ØSTMARKA BORETTSLAG
ORG.NR. 950467223, KLIENTNR. 137

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 615 657**	**2 186 651**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 342 657	-9 003 425
Økning annen langsiktig gjeld		0	12 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-2 037 928	-1 557 545
Innsk. øremerk. bankkto		-8 895	-10 024
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**295 834**	**1 429 006**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 911 491**	**3 615 657**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 404 443	4 150 415
Kortsiktig gjeld		-492 952	-534 758
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 911 491**	**3 615 657**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 830 354	11 235 696	12 615 000	13 235 000
Andre inntekter	3	10 650	10 125	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**12 841 004**	**11 245 821**	**12 615 000**	**13 235 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-87 809	-188 103	-70 000	-70 000
Styrehonorar	5	-380 000	-363 000	-380 000	-380 000
Revisjonshonorar	6	-17 393	-12 375	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-216 350	-208 030	-255 000	-265 000
Konsulenthonorar		-100 876	-466 719	-150 000	-150 000
Drift og vedlikehold	7	-1 771 253	-11 193 435	-1 450 000	-1 550 000
Forsikringer		-1 178 159	-1 074 462	-1 250 000	-1 400 000
Kommunale avgifter	8	-2 742 017	-2 550 075	-2 870 000	-3 000 000
Energi/fyring		-102 349	-86 527	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-535 353	-917 466	-540 000	-540 000
Andre driftskostnader	9	-862 295	-924 026	-865 000	-905 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 993 854**	**-17 984 218**	**-7 945 000**	**-8 375 000**
DRIFTSRESULTAT		**4 847 150**	**-6 738 397**	**4 670 000**	**4 860 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	93 344	191 957	10 000	0
Finanskostnader	11	-2 597 837	-2 456 985	-2 663 000	-2 600 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 504 493**	**-2 265 028**	**-2 653 000**	**-2 600 000**
ÅRSRESULTAT		**2 342 657**	**-9 003 425**	**2 017 000**	**2 260 000**
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-9 003 425		
Reduksjon udekket tap:		2 342 657	0		

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	13 418 650	13 418 650
Tomt		2 052 815	2 052 815
Andre varige driftsmidler	13	5 001	5 001
Øremerkede bankinnskudd		374 442	311 368
SUM ANLEGGSMIDLER		**15 850 908**	**15 787 834**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	14	51 720	0
Driftskonto OBOS-banken		2 002 247	656 047
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	23 700
Sparekonto OBOS-banken		2 350 476	3 470 668
SUM OMLØPSMIDLER		**4 404 443**	**4 150 415**
SUM EIENDELER		**20 255 351**	**19 938 249**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 172 * 100		17 200	17 200
Udekket tap	15	-28 983 326	-31 325 983
SUM EGENKAPITAL		**-28 966 126**	**-31 308 783**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	47 040 732	49 078 660
Borettsinnskudd	17	1 338 800	1 338 800
Annen langsiktig gjeld	18	348 993	294 814
SUM LANGSIKTIG GJELD		**48 728 525**	**50 712 274**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		242 952	291 098
Skyldige offentlige avgifter		0	32 160
Annen kortsiktig gjeld	19	250 000	211 500
SUM KORTSIKTIG GJELD		**492 952**	**534 758**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**20 255 351**	**19 938 249**
Pantstillelse	20	52 338 800	52 338 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.04.2026
Styret i Østmarka Borettslag

Linda Christine Benterud /s/ Aslak Celius /s/ Jan Terje Rasmussen /s/

Øyvind Nyquist Steen /s/ Anders Thorud /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	75 856
Felleskostnader	12 414 892
Garasje	95 407
Leietillegg påbygg	244 199
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 830 354**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	1 650
Gebyr påbygg	9 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**10 650**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-29 999
Arbeidsgiveravgift	-57 810
SUM PERSONALKOSTNADER	**-87 809**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-380 000
SUM STYREHONORAR	**-380 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 535

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-17 393
SUM REVISJONSHONORAR	**-17 393**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-644 282
Drift/vedlikehold VVS	-594 548
Drift/vedlikehold elektro	-431 889
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-247 614
Tilskudd fra Enova og Oslo kommune, Klimaetaten	328 125
Drift/vedlikehold brannsikring	-84 125
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-31 374
Egenandel forsikring	-53 000
Kostnader dugnader	-12 546
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 771 253**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-75 913
Vann- og avløpsgebyr	-1 909 038
Feie- og tilsynsgebyr	-39 609
Renovasjonsgebyr	-717 457
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 742 017**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-103 241
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-96 606
Annet driftsmateriale	-5 865
Vaktmestertjenester	-366 372
Snørydding	-226 534
Andre driftskostnader	-5 446
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 535
Andre kontorkostnader	-199
Telefon, annet	-6 594
Kontingenter	-34 400
Bank- og kortgebyr	-2 963
Velferdskostnader	-10 540
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-862 295**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 641
Renter av sparekonto i OBOS-banken	88 703
SUM FINANSINNTEKTER	**93 344**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 987 533
Pantegjeldsrenter	-610 175
Renter på leverandørgjeld	-129
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 597 837**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1948	8 001 100
Oppskrevet 1972	2 206 050
Tilgang 2006	3 211 500
SUM BYGNINGER	**13 418 650**

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.144/bnr.1037 - 1045.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasje borettslaget		
Tilgang 2017	5 000	
		5 000
Bordtennisbord		
Tilgang 2021	28 740	
Avskrevet tidligere	-28 739	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**5 001**

NOTE 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Periodisering felleskostnader	10 845
Kundefordringer	40 875
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**51 720**

NOTE 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,05 %. Løpetiden er 27 år.		
Opprinnelig 2015	-50 800 000	
Nedbetalt tidligere	13 366 106	
Nedbetalt i år	1 288 221	
		-36 145 673
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,05 %. Løpetiden er 12 år.		
Opprinnelig 2024	-12 000 000	
Nedbetalt tidligere	355 234	
Nedbetalt i år	749 707	
		-10 895 059
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-47 040 732**

NOTE 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1948	-1 338 800
Nedbetalt tidligere	2 206 050
Oppskrevet 1972	-2 206 050
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 338 800**

NOTE 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-348 993
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-348 993**

NOTE 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Midlertidig deposita påbygg	-250 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-250 000**

NOTE 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 338 800
Pantelån	47 040 732
TOTALT	**48 379 532**

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

Bygninger	13 418 650
Tomt	2 052 815
TOTALT	**15 471 465**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i ØSTMARKA BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØSTMARKA BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KUTJE-8XKP2-NCAZ4-NFZQO-BXSME-2KZ1Q

Årsrapport for styreperioden 2025-2026

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har tillitsvalgte vært:

Styreleder	Linda Benterud	(HS15, 2025-2026)
Styremedlem	Jan Terje Rasmussen	(HF14, 2025-2027)
Styremedlem	Aslak Celius	(HF31, 2025-2027)
Styremedlem	Øyvind N. Steen	(HF18, 2024-2026)
Styremedlem	Anders Thorud	(HF16, 2024-2026)
Varamedlem	Rune Busch	(HS10, 2025-2026)
Varamedlem	Svein Tore Sagen	(HF12, 2025-2026)

Valgkomiteen
Komiteen bestod av Maria Lihaug og Elise Marie Rummelhoff Gjergjaj. Styret er takknemlige for jobben Maria og Elise gjør, og håper alle beboere som er interessert i å bidra som tillitsvalgte i borettslaget om å ta kontakt med Maria og Elise. Understreker at man ikke må være eier for å delta.

VIBBO – borettslagets informasjonsportal
Du finner informasjon om borettslaget og ditt boforhold ved å logge deg inn på www.Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Styret har organisert informasjonen på Vibbo basert på temaer, og styret har fordelt ansvar for områdene/temaene.

Det er mulig å registrere familiemedlemmer/pårørende som mottakere av informasjon på Vibbo. Ta kontakt med styret så hjelper vi til med dette.

Hvis du ikke har anledning til å bruke Vibbo, tar du kontakt med styret pr. e-post ostmarka@styrerommet.no

Generelle opplysninger om Østmarka borettslag.
Borettslaget består av 172 andelsleiligheter, fordelt på rekkehus og 4-mannsboliger (organisert i 4 enheter i hver bygning). Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950 467 223 og ligger i Oslo kommune.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførsel og revisjon Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Revisor er BDO AS (etter bytte fra PwC på ekstraordinær generalforsamling).

Økonomi inkludert Årsregnskapet for 2025

Overordnet vurdering av 2025

Regnskapsåret har i hovedsak utviklet seg i tråd med planene. Det ble ikke igangsatt større nye prosjekter i perioden, utover ferdigstilling av enkelte tiltak fra tidligere år. Kostnader knyttet til borettslagets lån utgjør fortsatt den største enkeltutgiften. Styret følger løpende med på markedet og vurderer muligheter for bedre rentebetingelser.

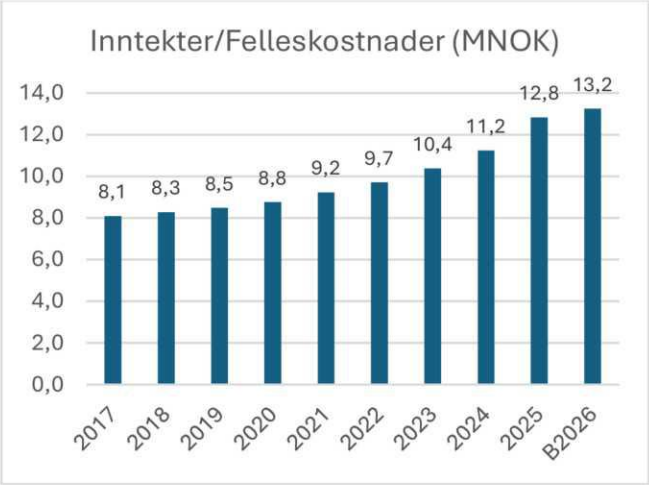
Mot slutten av 2025 ble styret varslet om en betydelig økning i forsikringspremien, som oversteg nivået lagt til grunn i budsjettet for 2026. Styret tok derfor kontakt med OBOS' forsikringsavdeling for å innhente tilbud fra deres samarbeidspartnere (If, Gjensidige og Tryg). Ved forrige anbudsprosess ble det ikke mottatt tilbud, hovedsakelig som følge av skadehistorikk. Denne gangen mottok borettslaget tilbud som medførte en reduksjon i premien, selv om nivået fortsatt er vesentlig høyere enn for noen år tilbake.

Dette understreker viktigheten av å gjennomføre risikoreduserende tiltak. Kommunale avgifter utgjør også en betydelig kostnad, og dette er forhold styret i liten grad har mulighet til å påvirke.

Styret har i løpet av året også gjennomgått kostnader knyttet til vaktmestertjenester, med mål om å etablere mer kostnadseffektive og hensiktsmessige løsninger fremover.

Inntekter (felleskostnader/husleie)
For 2025 er felleskostnadene justert med 15% fra 01.02.2025, mens vi i 2026 økte felleskostnadene med 5% fra 01.01.2026. Begge justeringene gjenspeiler det økte kostnadsnivået borettslaget har fått på løpende avtaler, kommunale avgifter og forsikring.

Tabellene under viser endring i felleskostnader for Østmarka Borettslag.



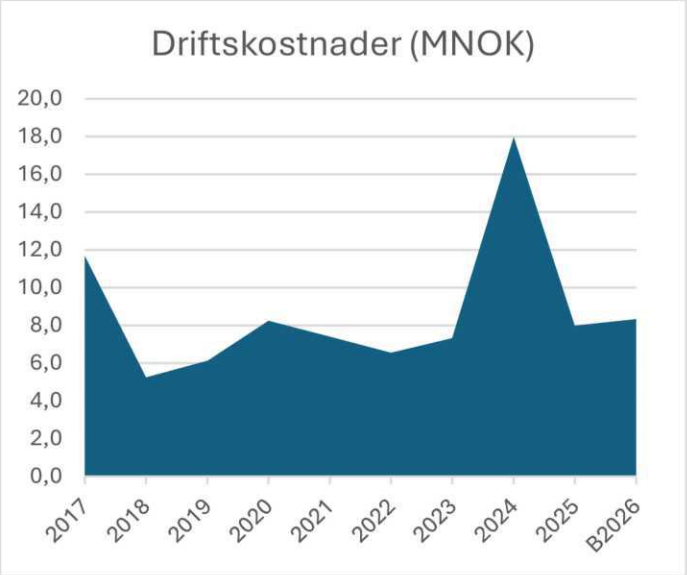


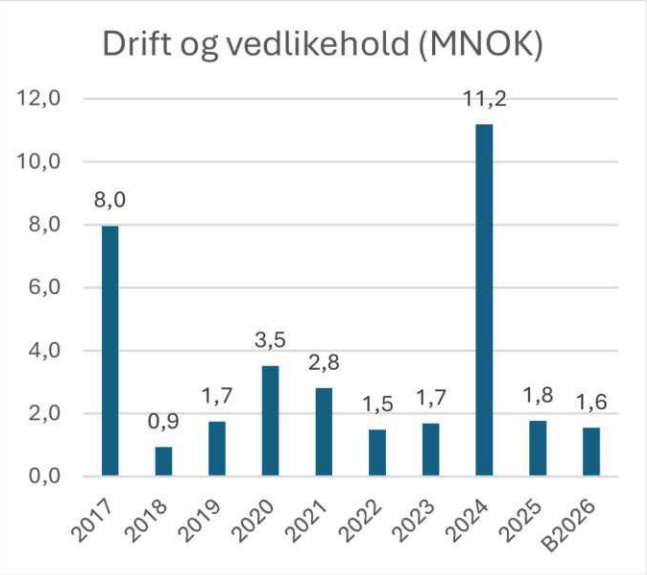
Økningene har vært noe høyere enn KPI i perioder, hovedsakelig pga. behov for låneopptak knyttet til større og mellomstore vedlikeholdstiltak.

Styret er klar over at mange beboere opplever felleskostnadene høye, men understreker at det aller viktigste for styret er at man gjennomfører en forsvarlig drift, forvalter boligmassen på en god måte og sikrer at borettslaget er et trygt sted å bo.

Styret vil gjøres sitt ytterste for å gi beboerne forutsigbarhet knyttet til fremtidige endringer, både når det gjelder kommende større vedlikehold og tilhørende endringer i felleskostnader.

Kostnader
I tabellen under ser man hvordan kostnadene til borettslaget har utviklet seg, unntatt kostnadene knyttet til lån (2,4 MNOK i 2017 og 4,6 MNOK i 2026, som tilsier økning på ca. 90%). Lånekostnadene har økt i takt med gjeldende rentenivå, men hovedsakelig i forbindelse med låneopptak pga. større rehabiliteringer. Driftskostnadene har i perioden 2015 til 2025 økt med ca. 74%, mens ordinær KPI har i samme periode økt med ca. 38%. Økningen i denne 10-årsperioden skyldes en kombinasjon av utvidede tjenester beboerne har ønsket knyttet til vaktmester og snørydding, men hovedsakelig at kommunale avgifter og forsikring har økt mye.





Finansinntekter/kostnader
Finansinntekter er renter på drift – og sparekonto. Finanskostnadene er i all hovedsak rentekostnader knyttet til borettslagets lån i Handelsbanken.

Styrets vurdering av borettslagets økonomiske situasjon
Styret opplever å ha god kontroll på økonomi styringen, og borettslaget har god nok likviditet.
Det vil trolig være behov knyttet til utskifting av rør og håndtering av vann, som vil prege årene som kommer. Det kan også være uforutsette forhold beboerne må innstille seg på.

Styret vil etterstrebe å bidra til god økonomisk forutsigbarhet for andelseierne, og vil vektlegge å formidle vedlikeholdsplaner og forventede endringer av felleskostnadene fremover. Styret understreker at det meste av kostnadene styres av forhold styret i liten grad kan påvirke, som for eksempel generelt kostnadsnivå, rentenivå, vær (ref. forsikring), kommunale avgifter mm. Styret vil derimot jobbe med å holde kostnader i størst mulig grad på et nødvendig nivå, og felleskostnadene (inntektene) på et forsvarlig nivå. Styret vil også se nærmere på hvordan felleskostnader kreves inn, blant annet i lys av vesentlig endringer på verdi som loven krever.

Styret håper forutsigbarheten bidrar til at borettslaget blir et godt og trygt sted å bo!

Følg med på Temaet Økonomi på Vibbo for løpende informasjon om borettslagets økonomiske situasjon.

Styrets arbeider for styreperioden 2025-2026

Styreaktivitet i perioden
Det ble avholdt 10 ordinære styremøter i styreperioden 2025-2026. I tillegg har styret gjennomført flere ad-hoc møter for spesifikke saker eller prosjekter, og befaringer med andelseiere og leverandører. Det har vært ca. 500 e-poster til behandling og ca. 700 meldinger via Vibbo. Styret er glad for at beboerne i større grad bruker meldinger på Vibbo, hvor det er lettere for styret å følge opp.
Styret har fortløpende oppdatert navn på ringetablåer og programmert nye nøkkelbrikker, der andelseiere har bestilt dette.

Bomiljø
Styret opplever at bomiljøet i borettslaget stort sett er godt, med imøtekommende og hensynsfulle naboer som preger nærmiljøet. Det store flertall følger borettslagets retningslinjer. Det er naturligvis enkelte unntak for dette, vi ber dere som opplever avvik om å kontakte styret for bistand. Styret etterstreber å tilrettelegge for best mulig dialog, og at hver enkelt tar ansvar for hva de kan bidra med for best mulig boligmiljø (også i mer krevende situasjoner).

Velferdsgruppa
Velferdsgruppa har ivaretatt våre tradisjoner, og har i løpet av 2025 introdusert noen nye tiltak.
Aktivitetsdagen for barna i borettslaget 11.mai, ble en suksess (gjennomført samtidig med dugnad).
I tillegg ble det avholdt gresskarsskjæring før Halloween, i tillegg til den tradisjonelle julegrantenningen.
Styret vil takke for både innsats og samarbeid i perioden som har vært.

HMS – Helse, Miljø og sikkerhet - Internkontrollsystem
Styret anser dette som sitt viktigste ansvarsområde.
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Lekeplassene våre kontrolleres årlig og avvik utbedres løpende etter behov.

Felles brannvarslingsanlegg har årlig kontroll både i rekkehus og firemannsboligene. Utskifting av slukkeapparater og røykvarslere ble byttet for alle enheter i 2021/2022. Styret vil se på fornyelse av slukkeapparater i 2026.

Forsikring (Protector 2025 og Gjensidige 2026)
Borettslaget var i 2025 forsikret hos Protector Forsikring ASA, med egenandel ved skader på kr 12.000, -. Styret vurderer i hvert enkelt skadetilfelle om andelseier skal belastes egenandelen ved skade som dekkes av borettslagets forsikring. Forsikringspremien hos Protector økte betraktelig i 2025 og styret innhentet derfor tilbud fra alternative forsikringsselskaper.

I begynnelsen av 2026 byttet borettslaget til Gjensidige Forsikring, og har forsikringsformidling via OBOS Forsikringsavdeling. Det reduserte kostnadene våre, og med forventet utbytte for 2026 er det nesten kr 300 000 i årlig besparelse. Det er også et håp og en forventning om at Gjensidige vil redusere premien, når borettslaget gjennomfører risikoreduserende tiltak (brann og vann).

Vedrørende egenandel, er styrets gjeldende prinsipp at borettslaget som hovedregel dekker dette (se Vibbo for unntak og prinsipper rundt dette).

Vedlikehold
Styret engasjerte i 2023 Opak for tilstandsvurdering og utarbeidelse av vedlikeholdsplan for å kunne budsjettere nødvendig vedlikehold i årene som kommer. En såkalt «nivå 1 kartlegging» ble gjennomført og den komplette rapporten ble forelagt styret våren 2023. En «nivå 1 tilstandsvurdering» er en overordnet vurdering av hele bygningen og omfatter eiendommens klimaskjerm som yttertak, fasader, vinduer, dører, innvendige fellesarealer som trapperom, kjeller/loft og felles teknisk anlegg (VVS og elektro). Leilighetene omfattes ikke av rapporten. Nødvendige tiltak gis en prioritet og tilhørende kostnadsvurdering.

Tilbakemelding fra Opak var at den generelle bygningsmassen holdt en tilfredsstillende stand, men selvfølgelig med noe vedlikeholdsbehov. Spesielt nevnes VVS, utvendig fasadebehandling (maling utført 2024) og elektro som områder vi bør begynne å se nærmere på.

Styret anser vedlikeholdsplanen som førende for oppgraderinger som skal utføres i årene som kommer, og ønsker derfor ikke å igangsette nye prosjekter, eller endre rekkefølge på prosjekter fra det som er anbefalt.

Følgende større prosjekter er utført de siste årene:

- **2026-2026 - Rør** – strømpe løsning på spesifikke problemområder
- **2024-2025 - Fasader** - Utvendig maling av alle fasader
- **2025-2025 – Fibernett** – Innstallering av nytt fibernett fra OBOS Nett
- **2020-2023 - Balkonger/terrasser** - utbedring av fukt og råteskader (helt eller delvis etter behov)
- **2017-2017 - Radon** - Prosjekt ferdigstilt i 2017
- **2017-2017 – Piper** - Prosjekt ferdigstilt i 2017
- **2011-2013 – Drenering -** rundt byggene
- **2011-2012 – Fasade** - Maling av utvendig panel, etablert luftespalter i raftet på alle hus etter bytting av kledning
- **2004-2005 – Fasade** - Etterisolering og ny kledning

Kommende større vedlikehold - Vann og avløpsinstallasjoner

Oppsummering fra forprosjekt for oppgradering av vann- og avløpsrør - juli 2022
Vann- og avløpsrør i hhv. kobber og støpejern som vi har her i Østmarka Borettslag har en anbefalt brukstid angitt til 50 år, med forventet maksimal levetid på 100 år. Ventiler, rørdeler og skjøter har kortere levetider og varierer etter hvilken type som er brukt. Generelt er anbefalt brukstid på dette rundt 30 år, med en maksimal forventet levetid på 75 år.

Rørene i Østmarka borettslag har en alder på 65 år, og det kan derfor ikke forventes at forsikringsselskapene i fremtiden vil dekke skader i forbindelse med rørbrudd. Vi har imidlertid ikke hatt en hyppighet på vannskader som skulle tilsi at behovet for oppgradering er prekært og ønsket derfor et forprosjekt for å få mer klarhet i hvordan rørene ser ut innvendig og en anbefaling om veien videre mot en fremtidig oppgradering.

Opak ble engasjert for å lede et forprosjekt og har sammen med NRC Gravco foretatt befaringer og kamerainspeksjon i et utvalg av hus i Hellerudsvingen og Hellerudfaret. Utvalg ble gjort etter plassering i borettslaget og tidligere skadehistorikk.
Opak konkluderte i sin rapport at rørene som forventet har en del rust og grafittisering, at en oppgradering ikke må igangsettes umiddelbart, men planlegges med oppstart innen de neste 5 årene.

Veien videre mht. rør
Det har i 2025 vært en liten økning i vannskader som følge av forringelse på rør eller overganger. Tilfellene er gjentakende på noen få utsatte områder, og er under utbedring. Utover dette er det ingen endring i skadefrekvens eller vilkår fra forsikringsselskap når det gjelder vannskader relatert til manglende vedlikehold av rør, og styret planlegger derfor ikke å igangsette noen større umiddelbare aktiviteter knyttet til røroppgradering.

Når den tid kommer at et slikt prosjekt må i gang vil det kalles inn til beboermøter for informasjonsdeling, avklaringer og beslutning av vedtak for videre fremdrift.

Beboere med planer om renovering av bad og spørsmål knyttet til dette bes kontakte styret, men på generelt grunnlag kan vi si at de som vurderer oppgradering bør vurdere å vente til det er mer kjent hva en total røroppgradering vil innebære for våtrommene, med mindre våtrom er i en sånn stand at det er stor risiko for, alternativt har oppstått lekkasjer/skader.

Komplett oppsummering av forprosjektet er delt på vibbo under tema «Soilrør-Vannrør»

Kontroll av piper - gjennomført
Brann- og Redningsetaten er ansvarlig for gjennomføring av kontroll av piper i borettslaget. Hyppighet på kontroll fastsettes etter tilstand ved forrige kontroll. Siste kontroll i borettslaget var i januar 2024. Ingen avvik eller behov for utbedring ble notert.

Fuktbelastet område i Hellerudfaret – påtroppende oppfølging
Et område i nedre del av Hellerudfaret er ekstra belastet med fuktige grunnforhold. Styret mottok flere rapporter i forbindelse med fuktproblematikk og skadesaker etter ekstremværet Hans høsten 2023. Opak ble engasjert som rådgiver for å veilede styret i videre arbeid med dette. Neste steg var å få utarbeidet en overvannsplan med forventning om et bedre beslutningsgrunnlag for videre tiltak. Dette arbeidet har vist seg å være krevende og styret står fortsatt uten en overvannsplan. I forbindelse med befaring i forbindelse med etablering av overvannsplan, ble styret anbefalt å etablere tilbakeslagsventiler og inspisere/spyle drenering i berørt område. Tiltak iverksettes basert på anbefalinger på befaring. Neste steg vil være å montere tilbakeslagsventiler i kummer i nedre del av Hellerudfaret i løpet av 2026, samt inspeksjon av dreneringen.

Oppgradering av elkraft
Bakgrunn
Mange av borettslagets andelseiere har gjennom årene søkt Elvia om utvidelse av overspenningsvern fra det opprinnelige 3x25A. Enkelte har utvidet til 3x40A mens andre har økt til hele 3x63A. Den samlede kapasiteten til hvert rekkehus og 4-mannsbolig er 3x80A. Etter hvert som flere andelseiere har økt kapasiteten til egen boenhet, har det vist seg at den samlede kapasiteten er utnyttet, og ytterligere utvidelser ikke er gjennomførbart uten omfattende investeringer for den enkelte andelseier.

Styret kontaktet Elvia høsten 2024 for å vurdere muligheten for oppgradering av overspenningsvernet til hver boenhet i borettslaget. Det ble gjennomført møte med Elvia desember 2024. Elvia har i etterkant av møtet sett på ulike forslag for modernisering og landet på forslag om en større ombygging av tilførsel til boligene.

Prosessen med Elvia har tatt lang tid, og etter mye dialog mellom styret og Elvia, konkluderte Elvia med at prosjektet ville bli mer omfattende enn først antatt og ba styret sende inn søknad om øking for alle boenheter.

Prosessen så langt

Styret engasjerte OBOS Prosjekt for å bistå med oppgradering av alle OV (Overbelastningsvern/hovedsikring) til samtlige boenheter i Østmarka borettslag til 40A. Vi konkurranseutsatte arbeidet der Kvikk Installasjon leverte godt underlag til en god pris, i tillegg til at OBOS prosjekt har god erfaring med de i prosjekter, anbefalte OBOS prosjekt de til videre kontrahering. Østmarka borettslag inngikk en kontrakt med Kvikk, med forbehold om at borettslaget godkjente anleggsbidraget fra netteier (Elvia). Kun fakturering av nettmeldinger ble godkjent frem til anleggsbidraget er godkjent.

Februar 2026 - Kvikk har sendt inn søknad om øking for alle boenheter.

Veien videre

For at vi skal motta anleggsbidrag krevde Elvia at vi sendte inn søknad om økning på alle boenheter, dette tilbydde Kvikk som en del av sin leveranse og sendte inn alle søknader tidligere i vinter. Kvikk var ferdig med innsending 26. Februar 2026, vi har siden det ventet på at Elvia skal gjøre klart sitt anleggsbidrag.

Elvia estimerer å ferdigstille underlag for konkurranse og anleggsbidrag rundt juli 2026. Konkurranse gjennomføres juli/august 2026. Det forventes at borettslaget får anleggsbidrag til godkjenning i denne perioden. Ved godkjenning av anleggsbidrag utarbeides fremdriftsplan for gjennomføring

Andre saker til behandling i styreperioden

Under følger en oversikt over type saker, som styret har behandlet i perioden. Det er noen som går over flere år/styreperioder og noen saker går igjen løpende.

- Oppfølging av utbygginger
- Vannskader
- Vedlikehold på vinduer og terrassedører
- Utbedring av taknedløp
- Vedlikehold av balkonger/terrasser
- Skader på våtrom
- Skadedyrbekjempelse
- HMS oppgaver
- Søknader om utbygginger, fasadeendring og bruksendring
- Søknad om etablering av ladestasjoner for elbiler/hybrid
- Søknad om installasjon av varmepumpe
- Godkjenning av nye andelseiere
- Kontroll av brannvarsleranlegg
- Kontroll av fellesareal
- Naboforhold

Utbygginger

Ut- og ombyggingsprosjekter kan være svært tidkrevende, spesielt ved avvik fra standardtegninger, ved spørsmål knyttet til bruksendring av loft og krav til rømningsveier, og tilfeller av mindre seriøse aktører. Vi minner om at styret kun har mandat til å godkjenne utbygginger som er i henhold til de forhåndsgodkjente tegningene, eller avvik fra disse som har vært godkjent av generalforsamlingen etter at byggerutinen ble vedtatt i 2015, og at styret veileder etter beste hensikt ved igangsetting av nye prosjekter. Byggerutinen er utformet for å ivareta fellesskapets interesser, herunder å sikre bygningsmassen, og for å minimere risikoen for at laget pådrar seg unødvendige kostnader som følge av mangler i et byggeprosjekt.

Det er viktig at alle setter seg godt inn i byggeheftet før man starter opp søknadsprosessen, at denne følges nøye gjennom prosjektet og at andelseiere, gjennom prosjekterende entreprenør følger de til enhver tid gjeldende tekniske krav. Ta kontakt med styret ved spørsmål.

Andre faste samarbeidsavtaler

Vaktmestertjenester via Vaktmester Consult AS (flyttes til Facilitec i løpet av 2026)
Borettslaget har avtale med firmaet om sommer- og vintervedlikehold. Dette innebærer: rengjøring av søppelstasjoner og innvendig plastkasser, klipping av gress, rydding beskjæring og bortkjøring av avfall mellom fortauet og støyskjerm, snømåking foran søppelkasser, strøing foran og rundt søppelkasser. Styret vil i kommende periode avslutte samarbeidet med Vaktmester Consult AS og flytte disse tjenestene over til Facilitec AS. Dette innebærer en vesentlig reduksjon i de faste kostnadene, men forutsetter at styret og beboerne er fornøyde med de andre tjenestene borettslaget trenger.

Snørydding via Vaktmesterkompaniet AS
Det er i 2025 inngått avtale med ny samarbeidspartner om brøyting av de private stikkveiene i borettslaget, samt foran garasjer. Noen avvik ble notert denne sesongen, spesielt ved oppstart. I noen tilfeller er det feil i utførelsen, mens andre tilfeller kan skyldes snømengde og utfordring med deponering av snø. En klar forbedring med ny leverandør er løsning for innmelding av avvik. Vi oppfordrer derfor alle til å melde avvik når de oppstår, og ellers melde fra om ønsker eller justeringer.

Forsikring - VIS Forsikring
Borettslaget har avtale med VIS Forsikring for bekjempelse av skadedyr. Det har vært gjennomført bekjempelse av maur og skjeggkre både i firemannsboliger og rekkehus.

Forsikring - Skadedyr - Anticimex
Borettslaget har avtale med Anticimex. Vi har de siste årene hatt en del utfordringer med hensyn til rotter og mus. Vi har derfor inngått avtale med Anticimex om Smart Pipe som blir plassert i kummer, utfører jevnlig kontroll av feller og får utført befaring med forslag til tiltak ved observasjon av rotter/mus innvendig.

Som det fremgår av regnskapet, noter og årsberetning er styret ansvarlig for å organisere et ganske omfattende vedlikehold av borettslagets felles bygningsmasse og tekniske installasjoner. Det påhviler imidlertid også hver enkelt andelseier i borettslaget et stort ansvar for å holde egen leilighet og vår felles eiendom i god stand.

Innvendig må hver beboer regelmessig sørge for å rense sluk på bad. Påfyllingsslanger og avløpsslanger til oppvaskmaskiner og vaskemaskiner må kontrolleres og eventuelt skiftes. De fleste leverandører anbefaler å skifte påfyllings- og avløpsslanger etter 10 år, dersom slangene er av gummi. Det er også beboers ansvar å sørge for at det elektriske anlegget i leiligheten er i forskriftsmessig stand. Dette gjelder også sikringsskapet som tilhører hver leilighet.

Søppeltømming
Styret oppfordrer alle til å kaste søppel på en slik måte at man kan lukke helt igjen lokkene, og at ikke søppel blir stående i søppelhusene. Husk at det er kun husholdningsavfall som skal kastes i containerne, og papir i papircontainerne. Det er gratis å kaste annen søppel på gjenvinningsstasjonene.

Tømming av papircontainerne og husholdningsavfall skjer en gang pr. uke, og det er Oslo kommune ved Bymiljøetaten som er ansvarlig for dette.

Avvik som oppleves i forbindelse med søppeltømming kan meldes av den enkelte beboer direkte til Bymiljøetaten.

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeidet i borettslaget. Formålet er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar for forvaltning av de økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering, attestasjon og anvisning av utbetalinger. **Se Vibbo for detaljer.**

OPPSUMMERING AV STYRETS ARBEID FOR PERIODEN
Først og fremst er det den daglige driften av borettslaget som opptar styret, det ansvaret som er gitt oss, og det ansvar som den enkelte andelseier har i denne forbindelse.

I vårt bofellesskap og gjennom de lover og regler som styrer dette, er vi forpliktet til og har ansvar for, at bygningene både utvendig og innvendig holder høy standard og er av god kvalitet.

Vi ønsker å takke alle beboere og samarbeidspartnere for et godt samarbeid i perioden som har vært!

Vennlig hilsen

Styret i borettslaget



Linda Benterud
Styreleder, bor i HS15
Ansvar: *Administrasjon, saksbehandling/søknader inkl. tilbygg/utbygg, Leverandørdialog og økonomi*



Jan Terje Rasmussen
Styremedlem, bor i HF14
Ansvar: *Vedlikehold, fiber & TV, Nøkler og Dørtelefon, Innkjøp/fakt., prosjekt elektrisk kapasitet*



Øyvind Steen
Styremedlem, bor i HF18
Ansvar: *HMS og Bomiljø, regler og retningslinjer*



Aslak Meyer
Styremedlem, bor i HF31
Ansvar: *Parkering, Retningslinjer tilbygg&utbygg og prosjekt vannhåndtering*



Anders Thorud
Styremedlem, bor i HF16
Ansvar: Kommunikasjon Vibbo, Bomiljø, Økonomisk planlegging



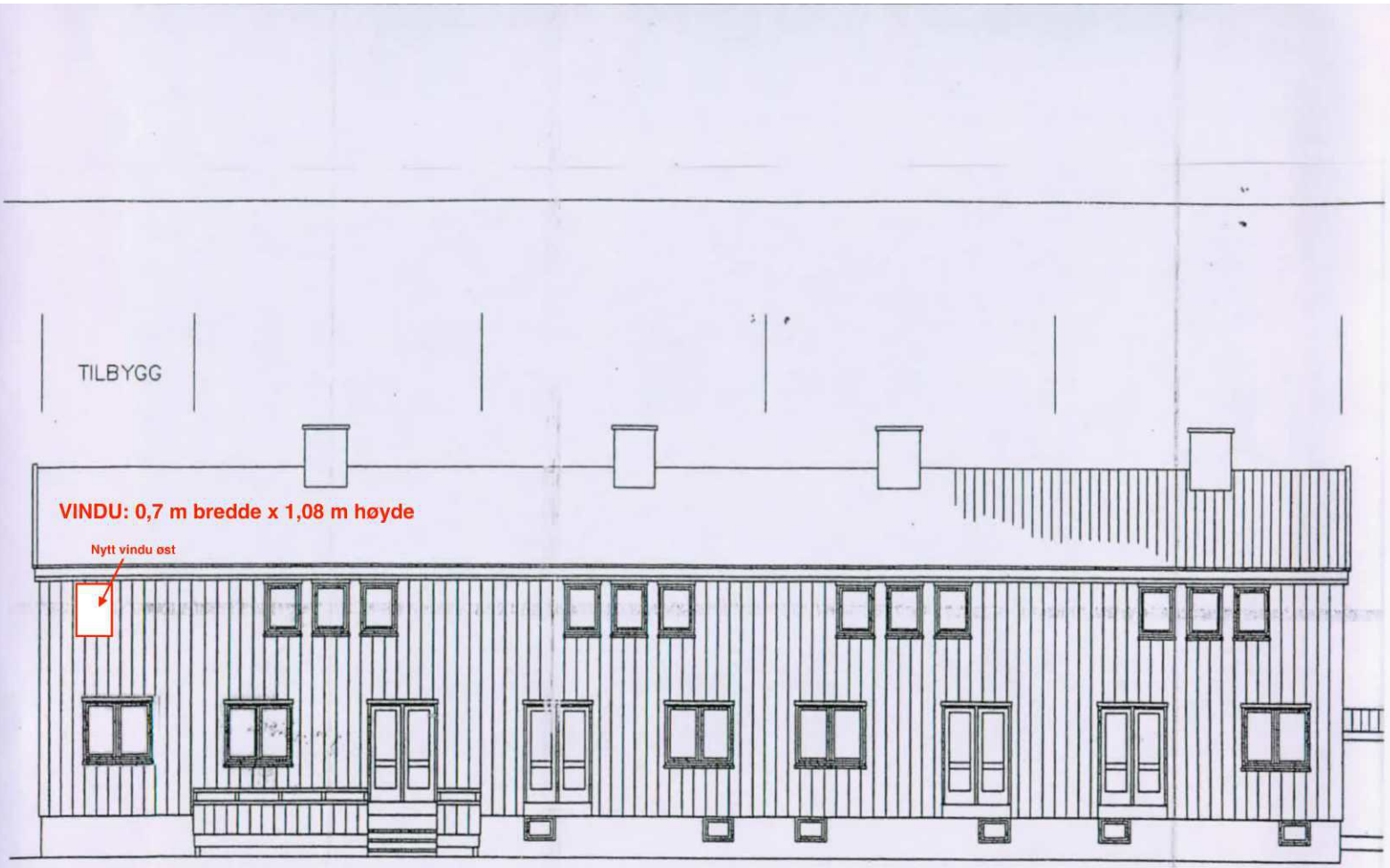
Rune Busch
Varamedlem, bor i HS10
Ansvar: Forsikring og reforhandling avtaler



Svein Tore Sagen
Varamedlem, bor i HF12
Ansvar: *Vedlikehold, Prosjekt Rør/Avløp*



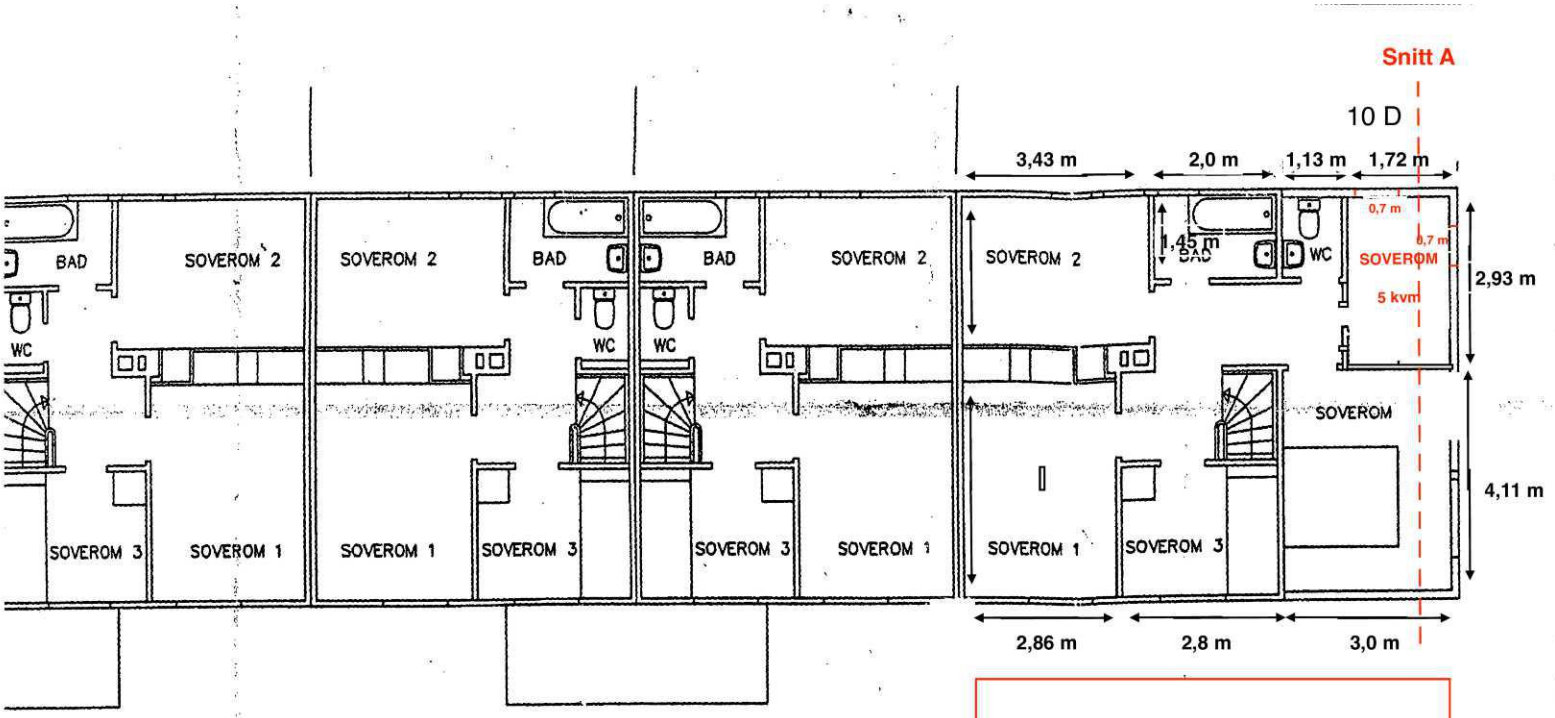
Utført av Rune Busch
Versjon 1
Dato 16.2.2026
Målestokk 1:100
Hellerudsvingen 10D



Vedlegg 5

FASADE ~~VEST~~ ØST
m/TILBYGG GAVL 2 ETASJER mv

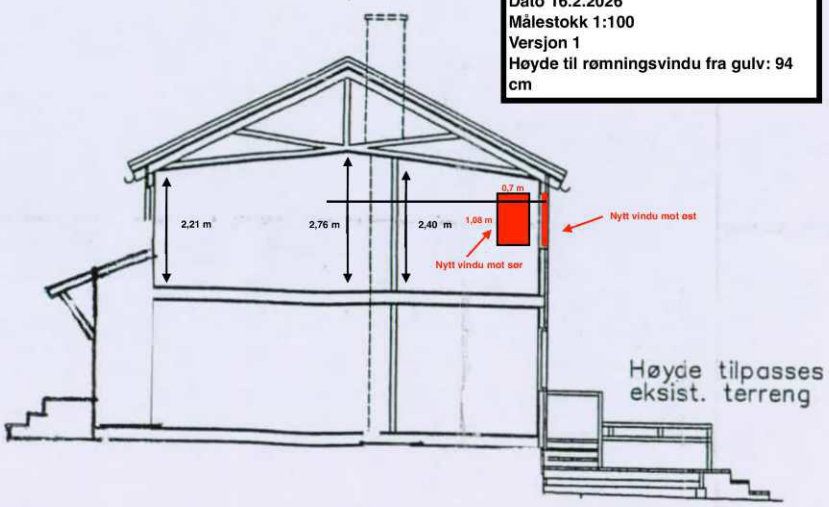
Utført av Rune Busch
Dato: 16.2.2026
Versjon 1
Målestokk 1:100
Hellerudsvingen 10D



Utført av Rune Busch
Dato 16.2.2026
Versjon 1
Målestokk 1:100

Plantegning
PLAN 2. ETASJE M/ BRUKSENDRING
AV BOD TIL SOVEROM M/VINDU
VINDU: 0,7 m bredde x 1,08 m høyde

Hellerudsvingen 10D
Snitt mot sør
Utført av Rune Busch
Dato 16.2.2026
Målestokk 1:100
Versjon 1
Høyde til rømningsvindu fra gulv: 94 cm



SNITT NY TERRASSE

Målestokk 1:100
Utført av Rune Busch
Dato: 28.1.2026
Hellerudsvingen 10D

Iselin Stalheim Møller

Hellerudsvingen 10 D
0684 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2026/01856-2	Anne Line Gertz	24.02.2026

Adresse: Hellerudsvingen 10D
Eiendom: 144/1037
Tiltakshaver: Iselin Stalheim Møller

Tillatelse til tiltak - Hellerudsvingen 10D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel mottatt 17.02.2026.

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Eiendommen ligger i Hellerudsvingen 10 D i bydel Østensjø. Søknaden omfatter bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i 2. etasje.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan for Skøyen – Oppsal – Ulsrud, S-474, vedtatt 20.03.1953 og bebyggelsesplan V010654, vedtatt 01.06.1954.

Tiltakshavers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten imøtekommer tiltak som gir høyere grad av utnyttbare romløsninger og økt bokvalitet i bygg. Tiltaket er vurdert å tilfredsstille krav til visuelle kvaliteter, jf. pbl. § 29-2.

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for tillatelsen, er vedlagt.

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Den videre prosessen

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

Anne Line Gertz
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by nord

Kristoffer Smith-Meyer
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Fasade Øst
Plan 2. etasje
Gavl syd
Snitt mot sør
Situasjonsplan

Mottakere:
Iselin Stalheim Møller

Sak: Garasje i Hellerudveien – forslag til løsning

Fremlagt av Amila og Morten Hamnvik, Hellerudsvingen 12C

Bakgrunn

Vi eier en garasje i Hellerudveien som vi kjøpte for 100 000 kr. Vi har i ettertid kjøpt en annen garasje i borettslaget og ønsker å løse situasjonen på en ryddig og rettferdig måte.

Garasjen er annonsert til 80 000 kr – 40 000 kr under siste sammenlignbare salg i borettslaget (120 000 kr). Prisen er satt lavere som følge av usikkerheten knyttet til Oslo kommunes sykkelveiplan i Hellerudveien.

Om kommunens planprosess

Oslo kommune utreder en sykkelvei som potensielt berører garasjen. Et eventuelt byggearbeid vil tidligst kunne starte i 2032. Garasjen kan benyttes normalt i flere år fremover. Utfallet er fullstendig uavklart og kan ende med:

- Ekspropriasjon – eier har krav på full kompensasjon etter Grunnloven § 105
- Endret bruk – f.eks. omgjøring til bod
- Planene kanselleres – full verdi gjenopprettes

Om styrets forslag

Styret ber generalforsamlingen godkjenne kjøp av garasjen for 40 000 kr. Vi har ikke samtykket til dette. Vi mener prisen er urimelig av følgende grunner:

- Den er 80 000 kr under siste salg av tilsvarende garasje i borettslaget
- Den er 60 000 kr under vår kjøpspris
- Den er fastsatt ensidig av styret uten reell forhandling

Vi gjør generalforsamlingen oppmerksom på to forhold:

1. Vedtektenes punkt 10-3 – mindretallsvern:

> «Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.»

Et vedtak om kjøp til 40 000 kr vil etter vår vurdering være i strid med dette, da det gir en fremtidig kjøper en urimelig fordel på vår bekostning. Dette gjelder uavhengig av om vedtaket formelt sett er gyldig – og er bekreftet av borettslagsloven § 7-13 som har samme innhold.

2. Vedtektenes punkt 8-3 (2) nr. 3 – krav om 2/3 flertall:

Kjøp av fast eiendom krever samtykke fra generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall. Styrets forslag må dermed oppnå kvalifisert flertall – ikke bare simpelt flertall – for å være gyldig.

Vi understreker at generalforsamlingen kan vedta at borettslaget ønsker å kjøpe garasjen, men at vi ikke er forpliktet til å selge til en bestemt pris.

Vedtektenes åpning for dispensasjon og utleie

Garasjevedtektenes punkt 5 åpner eksplisitt for dispensasjon ved søknad:

> «Det kan gis dispensasjon fra vedtektene p.g.a. geografisk plassering. Vedkommende må søke styret om dette.»

Garasjens geografiske plassering – i et område berørt av kommunens uavklarte planprosess – er nettopp en slik særstilling.

I tillegg sier garasjevedtektenes punkt 3 at garasjen kan selges eller leies ut dersom eier ikke benytter den. Utleie er altså et anerkjent alternativ allerede i vedtektene.

Vi søkte styret om dispensasjon for midlertidig utleie i april 2026. Styret avslo. OBOS-rådgiver Christine Kirkhorn bekreftet skriftlig i mars 2026 at vedtektene åpner for utleie ved søknad. Vi ber generalforsamlingen overprøve styrets avslag.

Dette gjelder ikke bare oss

Borettslaget har 12 garasjer med utkjørsel mot Hellerudveien som potensielt berøres av den samme planprosessen. Enhver andelseier som i fremtiden må selge en av disse garasjene, vil stå i nøyaktig samme situasjon. En frist på én måned for salg er uforholdsmessig kort – folk flytter inn og ut av borettslaget løpende.

Forslag til vedtak

Forslag 1 – Dispensasjon for utleie (primærforslag)

Generalforsamlingen ber styret innvilge dispensasjon, slik at eier kan leie ut garasjen til en annen andelseier i Hellerudsvingen frem til kommunens planprosess er endelig avklart. Eier forplikter seg til å informere styret umiddelbart ved kommunens avgjørelse og selge garasjen til markedspris så snart situasjonen er avklart.

Forslag 2 – Boddeling (kompromiss)

Borettslaget kjøper halvparten av garasjen for 40 000 kr – tilsvarende styrets bud for hele garasjen. Den resterende halvdelen selges eller leies ut som bod/sykkelbod. Garasjen har sideinngang og egner seg teknisk for deling. Dette møter styrets behov for bodløsning for HS19 uten at vi tvinges til å selge hele garasjen til underpris.

Forslag 3 – Forlenget salgsfrist

Eier gis utvidet frist på ett til to år for salg, slik at markedet får tid til å finne riktig kjøper til rettferdig pris.

Vi ønsker ikke konflikt med styret eller borettslaget. Vi ber om en løsning som er rettferdig, hjemlet i vedtektene og som beskytter alle garasjeeiere mot tilsvarende situasjoner i fremtiden.

Amila og Morten Hamnvik · Hellerudsvingen 12C

Vedtekter
for
Østmarka borettslag.

Borettslaget er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr. 950467223 og ligger i Østensjø bydel i Oslo kommune. Borettslaget har 172 andelsleiligheter fordelt på 43 bygninger, hvorav 23 firemannsboliger og 20 rekkehus.

Vedtektene er opprinnelig vedtatt på generalforsamling den 03.05.2006. Endringer vedtatt i *generalforsamling 29.04.13, 19.05.2015, 03.05.2022 og 08.10.2025*

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

1.stat,
2.fylkeskommune,
3.kommune
4.selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5.stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6.selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag
§ 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

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

(2) Andelseier, som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller

inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

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

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på OBOS' nettsider eller på annen lignende måte.

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

3-4 Ektefeller opparbeider seg lik ansiennitet i borettslaget, uavhengig av hvem av ektefellene som formelt står som andelseier og kan benytte denne på lik linje dersom ekteskap oppløses, så fremst begge ektefellene er medlemmer i OBOS. Ansienniteten utløser forkjøpsrett i borettslaget

3-5 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. 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 husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. – er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger/soil både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(3) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget. *(Borettslaget byttes ut med styret).*

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

2) Felles avløps- og vannrør, kanaler, installasjoner som går gjennom boligen, skal vedlikeholdes av borettslaget. Utskifting av ovennevnte installasjoner i egen regi bekostes av beboer. Borettslaget har rett til å føre nye felles installasjoner gjennom boligen ved behov for det. Med fellesinstallasjoner menes det som deles av flere andelseiere.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, trapper og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
Tillegg: Dette gjelder også tilbygg og utbygd loft og kjeller samt forandring på bærende konstruksjoner. Styret vil gjøre misligholdende andelseier økonomisk ansvarlig for eventuelle skader.

2)Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1)Felleskostnadene betales forskuddsvis 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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.
(2) Borettslaget kan likevel kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av OBOS.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Elektronisk kommunikasjon

11-1 Utsending av informasjon elektronisk

Ordinær informasjon til andelseiere, som f.eks. rundskriv, vil i hovedsak sendes ut elektronisk i form av epost. For å gjennomføre elektronisk kommunikasjon med andelseiere krever dette innsamling og registrering av epostadresser til andelseiere. Styret har vurdert det har berettiget interesse i å kommunisere effektivt med andelseierne i dette tilfelle, og anser derfor at denne innsamlingen og bruken av personopplysninger har rettslig grunnlag i personopplysingsloven §§ 11, jf. § 8 f, og GDPR artikkel 6 (1) f. Når styret samler inn og bruker personopplysninger om den enkelte andelseier, har vedkommende rett til å kreve innsyn, retting eller sletting av egne personopplysningene som styret behandler. Dette følger av personvernlovgivningen. Den enkelte andelseiere kan gjøre seg nærmere kjent med innholdet i sine rettigheter etter personvernlovgivningen på Datatilsynets nettside: www.datatilsynet.no.

11-2 Vedlikehold av kontaktinformasjon

Den enkelte andelseier plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er sendt til styret og forretningsfører.

11-3 Søknad og unntak

Den enkelte andelseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd og dermed motta all ordinær kommunikasjon per brev i postkassa. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Tilleggsinformasjon

Styret har utarbeidet et Byggehefte som er en veiledning for deg som ønsker å bygge ut leiligheten og/eller oppføre balkong, terrasse og veranda. I tillegg er det utarbeidet en kontrakt som gjelder utbygging av andelen. For ytterligere informasjon kontakt styret.

Vedtekter for garasjene i borettslaget

Vedtatt av ordinær generalforsamling 25.05.2004.
Endret i generalforsamling 19.05.2015, 02.05.2018, 13.06.2023

1. Eierforhold
Garasjer kan kun eies av andelseiere i Østmarka borettslag.

2. Vedlikehold
Den enkelte garasjeeier forplikter seg til å holde garasjen i den stand og orden som borettslaget fastsetter. Garasjeeierne er ansvarlige for at garasjeplassene ikke er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige andelseiere. Innkjøringsveien og områdene rundt garasjene skal holdes i tilfredsstillende stand, og garasjene skal holdes malt i farger som borettslaget bestemmer. Innvendig- og utvendig forandringer av garasjene må forhånd forlegges styret for godkjenning. Unntatt dette er asfaltering av garasjegulv og oppsetting av hyller.

3. Bruken av garasjene
Borettslaget krever at garasjen skal brukes til bilen, og ikke til annet utstyr som forutsetter at bilen må stå ute. Garasjer i borettslaget er et knapphetsgode, borettslaget krever derfor at garasjen selges eller leies ut, dersom garasjeeier selv ikke har bil eller benytter garasjen. Brennbare væsker skal oppbevares på godkjente beholdere.

4. Leie (felleskostnad til borettslaget)
I tillegg til foreskrevet forsikring og eiendomsskatt, betaler garasjeeierne grunnleie til borettslaget.

5. Salg/utleie
Alle må melde skriftlig til styret dersom en garasje skal legges ut for salg eller utleie. Garasjer i Hellerudsvingen tilbys beboere i Hellerudsvingen. Garasjer i Hellerudfaret tilbys beboere i Hellerudfaret (gjelder Østmarka borettslag).
Garasjene tilbys beboerne ved skriftlig orientering fra andelseier (eier av garasjen) i god tid før salg skal skje. Andelseier gir styret beskjed når endelig bud foreligger. Ved lik ansiennitet foretar styret loddtrekning. Hvis det ikke finnes interessenter innen borettslaget kan garasjen følge leiligheten ved fraflytting. Dersom leiligheten overdras til foreldre, barn eller barnebarn følger garasjen med leiligheten uten plikt til å tilby den til andre, men det må meldes til styret. Det kan gis dispensasjon fra vedtektene p.g.a. geografisk plassering. Vedkommende må søke styret om dette.

6. Mislighold
Dersom den enkelte garasjeeier ikke retter seg etter regler for bruk og vedlikehold av garasjene, forbeholder borettslaget seg rett til å overta garasjen og selge den til en annen interessert andelseier.

Vedtekter for garasjene i borettslaget

Vedtatt av ordinær generalforsamling 25.05.2004.

Endret i generalforsamling 19.05.2015, 02.05.2018, 13.06.2023

1. Eierforhold

Garasjer kan kun eies av andelseiere i Østmarka borettslag. Hver andelseier kan kun eie én enkelt garasje.

2. Vedlikehold

Den enkelte garasjeeier forplikter seg til å holde garasjen i den stand og orden som borettslaget fastsetter. Garasjeeierne er ansvarlige for at garasjeplassene ikke er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige andelseiere. Innkjøringsveien og områdene rundt garasjene skal holdes i tilfredsstillende stand, og garasjene skal holdes malt i farger som borettslaget bestemmer. Innvendig- og utvendig forandringer av garasjene må forhånd forlegges styret for godkjenning. Unntatt dette er asfaltering av garasjegulv og oppsetting av hyller.

3. Bruken av garasjene

Borettslaget krever at garasjen skal brukes til bilen, og ikke til annet utstyr som forutsetter at bilen må stå ute. Garasjer i borettslaget er et knapphetsgode, borettslaget krever derfor at garasjen selges eller leies ut, dersom garasjeeier selv ikke har bil eller benytter garasjen. Brennbare væsker skal oppbevares på godkjente beholdere.

4. Leie (felleskostnad til borettslaget)

I tillegg til foreskrevet forsikring og eiendomsskatt, betaler garasjeeierne grunnleie til borettslaget.

5. Salg/utleie

Alle må melde skriftlig til styret dersom en garasje skal legges ut for salg eller utleie. Garasjer i Hellerudsvingen tilbys beboere i Hellerudsvingen. Garasjer i Hellerudfaret tilbys beboere i Hellerudfaret (gjelder Østmarka borettslag). Styret skal godkjenne salg av garasjen før salget er endelig.

Garasjene tilbys beboerne ved skriftlig orientering fra andelseier (eier av garasjen) i god tid før salg skal skje. Andelseier gir styret beskjed når endelig bud foreligger. Ved lik ansiennitet foretar styret loddtrekning. Hvis det ikke finnes interessenter innen borettslaget kan garasjen følge leiligheten ved fraflytting. Dersom leiligheten overdras til foreldre, barn eller barnebarn følger garasjen med leiligheten uten plikt til å tilby den til andre, men det må meldes til styret.

Det kan gis dispensasjon fra ~~vedtektene p.g.a.~~krav om geografisk plassering i Hellerudfaret eller Hellerudsvingen. Vedkommende må søke styret om dette.

Dersom kjøper av garasjen allerede eier garasje i borettslaget, skal denne selges før kjøp av ny garasje godkjennes av styret. Dersom kjøper ikke selger garasjen innen tre måneder fra kjøp av ny garasje, skal styret ikke godkjenne kjøpet, og den med nest høyeste bud i budrunden skal tilbys garasjen.

Selger forplikter seg til å gjøre potensielle kjøpere kjent med alle forpliktelser og heftelser som følger med garasjen.

Garasjeeiere skal ikke kunne tjene penger på utleie av garasjen. Dette innebærer at garasjer i borettslaget skal leies ut til kostpris. Kostpris skal forstås som leien som kreves inn av borettslaget.

6. Mislighold

Dersom den enkelte garasjeeier ikke retter seg etter regler for bruk og vedlikehold av garasjene, forbeholder borettslaget seg rett til å overta garasjen og selge den til en annen interessert andelseier.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 6.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.05.26
Selskapsnummer: 137 **Selskapsnavn:** ØSTMARKA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Konstituering – Valg av møteleder

Generalforsamlingen velger styreleder Linda Benterud som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Konstituering – Valg av protokollvitne og tellekorps

Generalforsamlingen velger andelseier og valgkomitémedlem Elise Marie Rummelhoff Gjergjaj, som protokollvitne og tellekorps.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og Årsregnskap for 2025

Generalforsamlingen godkjenner Årsregnskap for 2025, og årsresultatet overføres til egenkapital. Styrets Årsrapport tas til etterretning.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Godtgjørelser – Honorar til Styret

Generalforsamlingen godkjenner godtgjørelse til styret for styreperioden 2025-2026 på kr 380 000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Godtgjørelser - Honorar til Valgkomiteen

Generalforsamlingen godkjenner honorar pr kr. 5 000 pr aktive medlem av valgkomiteen.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Godtgjørelse - Honorar til Velferdsgruppa

Generalforsamlingen godkjenner at styret sørger for at Velferdsgruppas aktive medlemmer får en passende påskjønnelse for sitt arbeid for bomiljøet. Det settes et absolutt øvre tak på kr. 10 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av delegater til OBOS Generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Linda Benterud

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Jan Terje Rassmussen

Sak 9 Valg av Styret

Styreleder for 1 år (kun 1 skal velges)

☐ Linda Benterud

Styremedlem for 2 år (kun 2 skal velges)

☐ Anders Thorud

☐ Øyvind Steen

Varamedlem for 1 år (kun 2 skal velges)

☐ Rune Busch

☐ Svein Tore Sagen

Sak 10 Valg av Valgkomité

Valgkomitemedlem for 1 år (kun 2 skal velges)

☐ Elise Rummelhoff Gjergjaj

☐ Ida Hammer Furu

Sak 11 Valg av Velferdsgruppe

Velferdsgruppemedlem (kun 1 skal velges)

☐ Helene Midttun

Sak 12 Søknad om godkjenning nytt vindu (HS10)

Generalforsamlingen godkjenner foreslått løsning for vindu i Hellerudsvingen 10 D, slik vedleggene i saken beskriver.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Kjøp av garasje i Hellerudsvingen, som erstatning for fellesområde i HS19 tatt til serverrom fibernett

Generalforsamlingen godkjenner at borettslaget kjøper garasjen i Hellerudsvingen til kr. 40 000, slik at den blir fellesareal i borettslaget og kan blant annet disponeres til sykler for beboere i Hellerudsvingen 19.

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Endring av Vedtekter for garasjene i borettslaget

Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag til endring, slik det fremstilles i vedlegg til sak 14 i Innkalling til borettslaget.

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll fra ordinær generalforsamling 2026 for Østmarka Borettslag

Organisasjonsnummer: 950467223
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 6. mai kl. 22:00 til 9. mai kl. 22:00 og beboermøtet ble avholdt 6. mai 2026 kl.19:00 i Samlingssalen til Trasop Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 93.

Følgende saker ble behandlet på generalforsamlingen:

1. Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

Innkallingen er sendt til andelseierne iht. lovens krav om minimum 8 dager og maksimum 20 dager. Det foreslås å godkjenne måten møtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **67**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Konstituering – Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Som de siste Beboermøtene vil styremedlem Anders Thorud vil være ordstyrer i Beboermøtet, og ordne det tekniske knyttet til eventuelle benkeforslag eller forslag til kandidater. Styreleder Linda foreslås som møteleder for generalforsamlingen(i tråd med lovens hovedregel), og hun følger spesielt med på den digital voteringen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger styreleder Linda Benterud som møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Konstituering – Valg av protokollvitne og tellekorps

Loven sier at minst 1 andelseier skal undertegne protokollen sammen med møteleder. Generalforsamlingen må derfor velge minst 1 andelseier, som styret også anbefaler fungerer som tellekorps i møtet ved behov. Ved digital avstemming er det løsningen som teller stemmene, mens protokollvitne kontrollerer innlegging av eventuelle stemmesedler.

> **Forslag til vedtak:**

> Generalforsamlingen velger andelseier og valgkomitémedlem Elise Marie Rummelhoff Gjergjaj, som protokollvitne og tellekorps.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og Årsregnskap for 2025

Det vises til vedlagte årsrapport, årsregnskap for 2025 med årsresultat og revisors beretning. Styret foreslår at årsrapport tas til etterretning, at Årsregnskapet for 2025 godkjennes og at årsresultatet overføres til egenkapital.

Vi har oppdatert Årsrapporten i forbindelse med Beboermøtet (først og fremst for å fjerne kommentarer i visning).

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner Årsregnskap for 2025, og årsresultatet overføres til egenkapital. Styrets Årsrapport tas til etterretning.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Godtgjørelser – Honorar til Styret

Godtgjørelser fastsettes av Generalforsamlingen, og styret foreslår nivået på honorarene til behandling og tar utgangspunkt i budsjett for inneværende år.

Styrets innstilling
Vi ber om et uforandret beløp for styret for styreperioden 2025/26, sammenlignet med styreperioden 2024/25. I praksis betyr dette at realhonorar reduseres i forhold til prisveksten, men styret mener dette er riktig under gjeldende omstendigheter.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner godtgjørelse til styret for styreperioden 2025-2026 på kr 380 000,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Godtgjørelser - Honorar til Valgkomiteen

Det er krevende å rekruttere kandidater i borettslaget. Styret har forsøkt å hjelpe til med bedre informasjon på Vibbo, og vil fortsette å hjelpe med tydeligere beskrivelse av arbeidsoppgaver og ansvar. Generalforsamlingen har godkjent dette de siste årene, og virker å være enige i at dette er også et ansvar som verdsettes.

Styrets innstilling
Styret mener dette ansvaret er såpass viktig for borettslaget, at det bør påskjønnes noe. Det understrekes at Valgkomiteen ikke har bedt om honorar.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner honorar pr kr. 5 000 pr aktive medlem av valgkomiteen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Godtgjørelse - Honorar til Velferdsgruppa

Styrets innstilling
Styret mener arbeidet til denne gruppen er viktig for Bomiljøet i borettslaget. Gruppa er ikke motivert av honorar, og har heller ikke bedt om honorar. Styret mener det er et riktig signal i en periode hvor rekruttering til verv i borettslaget dette ikke alltid er like lett å rekruttere til. Styret syns også dette er en fin måte for borettslaget å vises at man setter pris på arbeidet.

De to siste årene ble det godkjent en konkret sum, men styret tror det er mer hensiktsmessig at man gir styret et mandat til å finne en god løsning i kombinasjon en tydelige øvre økonomisk ramme. Det har alltid vært styrets intensjon om at dette skal være en av symbolsk art, men at det faktisk ordnes noe.

Dette blant annet i lys av det nå er ganske mange i Velferdsgruppa (6 stk.), som er veldig hyggelig.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner at styret sørger for at Velferdsgruppas aktive medlemmer får en passende påskjønnelse for sitt arbeid for bomiljøet. Det settes et absolutt øvre tak på kr. 10 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av delegater til OBOS Generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. De som velges må være OBOS medlemmer, som er andelseiere i borettslaget.

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Linda Benterud (64 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Linda Benterud

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Jan Terje Rassmussen (63 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jan Terje Rassmussen

9. Valg av Styret

VALGKOMITEENS INNSTILLING

Styret i borettslaget

Valgkomiteen innstiller sittende styre til gjenvalg.

Sammensetting: Styret består av 1 kvinne og 6 menn. 5 bor i Faret og 2 i Svingen. 5 bor i 4-mannsbolig og 2 bor i rekkehus.

Delegerte til OBOS generalforsamling

Valgkomiteen innstiller styreleder og styremedlem som delegert og vara.

Valgkomiteen i borettslaget

Valgkomiteen innstiller Elise Rummelhodd Gjergjaj(HS) til gjenvalg, og Ida Hammer Furu(HS) som ny kandidat (erstatning for Maria Lihaug, etter 3-4 år i rollen).

Velferdsgruppa i borettslaget

Valgkomiteen innstiller Helene Midttun (HS).

Styreleder for 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Linda Benterud (65 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Linda Benterud

Styremedlem for 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Øyvind Steen (67 stemmer)
Anders Thorud (64 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Øyvind Steen
Anders Thorud

Varamedlem for 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Rune Busch (65 stemmer)
Svein Tore Sagen (65 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Rune Busch
Svein Tore Sagen

10. Valg av Valgkomité

se valgkomiteens innstilling i sak 9

Valgkomitemedlem for 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Ida Hammer Furu (61 stemmer)
Elise Rummelhoff Gjergjaj (60 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ida Hammer Furu
Elise Rummelhoff Gjergjaj

11. Valg av Velferdsgruppe

Se valgkomiteens innstilling i sak 9

Både Valgkomiteen og Styret håper flere melder seg til tjeneste Velferdsgruppa, og det kan gjøres i forbindelse med Beboermøte 6.mai.

Beboerne finner mer informasjon om Velferdsgruppa på Vibbo, med et eget tema.

Innstilling
Ingen beboere meldte seg til Velferdsgruppa på Beboermøtet, styret håper inderlig at noen melder seg til å hjelpe Helene med arbeid slik at våre flotte tradisjoner videreføres på en god måte.

Velferdsgruppemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Helene Midttun (62 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Helene Midttun

12. Søknad om godkjenning nytt vindu (HS10)

Fremmet av: Andelseier i Hellerudsvingen 10 D

Saksinformasjon:
Vi ønsker å sette inn to vinduer i et rom i andre etasje som i dag ikke har vindu. Rommet ligger i tilbygget, vendt mot skogen og naboen i sør, og har blitt benyttet som bod. Plasseringen av vinduet vil bli mot skogen og mot naboen i sør. Vi skal benytte rommet som et soverom.

Viser til vedlagte tegninger og godkjenning fra Plan og Bygningsetaten (PBE)

Vennlig hilsen

Rune Busch og Iselin Stalheim Møller

Andelseiere i Hellerudvingen 10 D

Styrets innstilling
Styret har ingen innsigelser mot forslaget, og tenker det er positivt at PBE allerede har godkjent tiltaket.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner foreslått løsning for vindu i Hellerudsvingen 10 D, slik vedleggene i saken beskriver.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **76**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

13. Kjøp av garasje i Hellerudsvingen, som erstatning for fellesområde i HS19 tatt til serverrom fibernett

Saksbeskrivelse fra styret

Styret har mottatt et konstruktivt forslag fra eiere i HS19, basert på garasje som er lagt ut for slag i Hellerudsvingen med nær beliggenhet til HS19.

Styret har i lengre tid sett på bodløsning, som "kompenserer" beboerne i HS19 for "tap" av fellesarealer i kjeller som er brukt til å etablere et Serverrom for Fiberanlegget til borettslaget. Det gamle kjellerområdet ble brukt til oppbevaring av sykler.

Forslagene styret har fått inn mht. etablering har vært uforholdmessig kostbare, og det har også vært utfordringer mht. hva kommunen godkjenner mht. gjeldende reguleringsplan. I tillegg ble fremdrift mer komplisert, når ordinær GF 2025 avviste forslag om godkjenning av sykkelboder i borettslaget (som senere ble vedtatt i ekstraordinær GF).

"Garasjeselgers" synspunkt (se vedlegg)

"Garasjeselger" har et annet synspunkt enn Styret, og redegjør for det i vedlegget.

Hvis du som andelseier er enig med "Garasjeselger", stemmer du MOT i denne saken.

Styrets innstilling
Viser til saksbeskrivelsen, og "Garasjeselgers" synspunkter i vedlegg.

Styret har stor forståelse for at det kan virke både urettferdig og urimelig, hele situasjonen med kommunens veitiltak og usikkerhetene knyttet til dette. Dette er noe som berører alle som eier garasjer i Hellerudveien.

Samtidig var "Garasjeselger" klar over situasjonen, inkludert at styret ikke ville akseptere at man eide 2 garasjer eller utleie, når de valgte å kjøpe garasje i Hellerudsvingen. De visste at garasjen måtte selges innen rimelig tid.

Styret har vært tydelig på at tidligere kjøpspriser, ikke er relevant i en salgsprosess, og gir verken anledning til å fastsette en minstepris eller nekte å selge garasjen. Borettslagets regler og praksis tilsier at garasjen skal selges til den i borettslaget som gir det høyeste budet. Styret er ikke enig i "Garasjeselger" synspunkter knyttet til prising.

"Garasjeselger" har flere alternative forslag i sitt vedlegg, men det får man ikke stemt over i en digital generalforsamling.

Derfor blir alternativene FOR eller MOT styrets forslag.

Ettersom dette handler om eventuell kjøp av eiendom, krever loven såkalt kvalifisert flertall (2/3).

På Beboermøtet presiserte styret at den forespeilede kjøpesummen først og fremst var en indikasjon på pris, altså mener Styret at en kjøpesum på kr 40 000,- gir mening og kan representere en markedpris under omstendighetene. Styret ble derfor enige med beboerne på Beboermøtet, om å fjerne det fra vedtaksforslaget.

Hvis Generalforsamlingen godkjenner fullmakten om kjøp, vil styret ha en konstruktiv dialog med garasjeselger slik at vi finner en best mulig løsning for fellesskapet (inkl. garasjeselger).

Styret understreker at vi ikke har vært opptatt av "tvangkjøp" i denne saken, men å finne en løsning som er hensiktsmessig for Borettslaget (bl.a. basert på behovet vi har for sykkelbod for beboerne i Hellerudsvingen 19).

Styret anbefaler beboerne å stemme FOR forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner at styret i borettslaget får fullmakt til å kjøpe garasjen som til salgs i Hellerudveien (med nær tilknytning HS19), slik at den blir fellesareal i borettslaget og kan blant annet disponeres til sykler for beboere i Hellerudsvingen 19.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **19**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

14. Endring av Vedtekter for garasjene i borettslaget

Styret foreslår endringer til vedtekter for garasjene i borettslaget, knyttet til slag og utleie av garasjene. Bakgrunnen er uklarheter knyttet til et scenario der en beboer kjøper en garasje i borettslaget, og eier en fra før. Styret foreslår at beboer i slike tilfeller ikke vil få godkjent kjøp av ny garasje, dersom ikke garasjen beboeren eier fra før blir solgt innen rimelig tid.

Siden garasjesalget som er bakgrunn for sak 13 i dette møtet allerede er gjennomført, vil disse vedtektsendringene ikke dette salget, men heller sørge for at ingen havner i en tilsvarende situasjon i fremtiden. Endringene stadfester imidlertid praksisen om hver andelseier kun kan eie én garasje.

Videre foreslår styret noen prinsipielle føringer for utleie av garasjer i borettslaget. Garasjeplasser, og parkeringsplasser generelt, er en knapphetsgode i borettslaget. Arealet garasjene opptar er en del av borettslagets fellesareal, og styret mener det er problematisk om enkelte andelseiere skal profitere på å fremleie borettslagets fellesareal. Styret foreslår derfor å vedtektsfeste at utleie av garasjene skal skje til kostpris.

Styrets innstilling
Styret anbefaler de vedlagte forslagene til endringer i vedtektene.

> **Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag til endring, slik det fremstilles i vedlegg til sak 14 i Innkalling til borettslaget.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

PROTOKOLLEN SIGNERT AV:

Linda Benterud /s/
Møteleder/styreleder

Elise Marie Rummelhoff Gjergjaj /s/
Protokollvitne

Vedtekter for Østmarka borettslag.
Endret 03.05.2022

Vedtekter *for Østmarka borettslag*

Borettslaget er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950467223 og ligger i Østensjø bydel i Oslo kommune. Borettslaget har 172 andelsleiligheter fordelt på 43 bygninger, hvorav 23 firemannsboliger og 20 rekkehus.
Vedtektene er vedtatt på generalforsamling den 03.05.2006, med endringer; Vedtektsendring av §3-2 (2) på generalforsamling 29.04.13, 19.05.2015.

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,

6.selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 - 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag
§ 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

(2) Andelseier, som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om

at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på OBOS' nettsider eller på annen lignende måte.

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

3-4 Ektefeller opparbeider seg lik ansiennitet i borettslaget, uavhengig av hvem av ektefellene som formelt står som andelseier og kan benytte denne på lik linje dersom ekteskap oppløses, så fremst begge ektefellene er medlemmer i OBOS. Ansienniteten utløser forkjøpsrett i borettslaget

3-5 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller

unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. 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 husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. – er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger/soil både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger
og lignende.

(3) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget. *(Borettslaget byttes ut med styret).*

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

2) Felles avløps- og vannrør, kanaler, installasjoner som går gjennom boligen, skal vedlikeholdes av borettslaget. Utskifting av ovennevnte installasjoner i egen regi bekostes av beboer. Borettslaget har rett til å føre nye felles installasjoner gjennom boligen ved behov for det. Med fellesinstallasjoner menes det som deles av flere andelseiere.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, trapper og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
Tillegg:
Dette gjelder også tilbygg og utbygd loft og kjeller samt forandring på bærende konstruksjoner. Styret vil gjøre misligholdende andelseier økonomisk ansvarlig for eventuelle skader.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1)Felleskostnadene betales forskuddsvis 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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.
(2) Borettslaget kan likevel kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av OBOS.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

8-4 Representasjon og fullmakt

(1) Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om

avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

Styret har utarbeidet et bygge-hefte som er en veiledning for deg som ønsker å bygge ut leiligheten og/eller oppføre balkong, terrasse, veranda. I tillegg er det utarbeidet en kontrakt som gjelder utbygging av andelen. For ytterligere informasjon kontakt styret

12. Elektronisk kommunikasjon

12-1 Utsending av informasjon elektronisk
Ordinær informasjon til andelseiere, som f.eks. rundskriv, vil i hovedsak sendes ut elektronisk i form av epost. For å gjennomføre elektronisk kommunikasjon med andelseiere krever dette innsamling og registrering av epostadresser til andelseiere. Styret har vurdert det har berettiget interesse i å kommunisere effektivt med andelseierne i

dette tilfelle, og anser derfor at denne innsamlingen og bruken av personopplysninger har rettslig grunnlag i personopplysingsloven §§ 11, jf. § 8 f, og GDPR artikkel 6 (1) f. Når styret samler inn og bruker personopplysninger om den enkelte andelseier, har vedkommende rett til å kreve innsyn, retting eller sletting av egne personopplysningene som styret behandler. Dette følger av personvernlovgivningen. Den enkelte andelseiere kan gjøre seg nærmere kjent med innholdet i sine rettigheter etter personvernlovgivningen på Datatilsynets nettside: www.datatilsynet.no.

12-2 Vedlikehold av kontaktinformasjon

Den enkelte andelseier plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er sendt til styret og forretningsfører.

12-3 Søknad og unntak

Den enkelte andelseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd og dermed motta all ordinær kommunikasjon per brev i postkassa. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Vedtekter for garasjer

Vedtatt av ordinær generalforsamling 25.05.2004. Revidert på ordinær generalforsamling 19.05.2015, 02.05.2018, 13.06.2023

1. Eierforhold

Garasjer kan kun eies av andelseiere i Østmarka borettslag.

2. Vedlikehold

Den enkelte garasjeeier forplikter seg til å holde garasjen i den stand og orden som borettslaget fastsetter. Garasjeeierne er ansvarlige for at garasjeplassene ikke er til unødig sjenanse for de øvrige andelseiere. Innkjøringsveien og områdene rundt garasjene skal holdes i tilfredsstillende stand, og garasjene skal holdes malt i farger som borettslaget bestemmer. Innvendig- og utvendig forandringer av garasjene må forhånd forlegges styret for godkjenning. Unntatt dette er asfaltering av garasjegulv og oppsetting av hyller.

3. Bruken av garasjene

Borettslaget krever at garasjen skal brukes til bilen, og ikke til annet utstyr som forutsetter at bilen må stå ute. Garasjer i borettslaget er et knapphetsgode, borettslaget krever derfor at garasjen selges eller leies ut, dersom garasjeeier selv ikke har bil eller benytter garasjen. Brennbare væsker skal oppbevares på godkjente beholdere.

4. Leie

I tillegg til foreskrevet forsikring og eiendomsskatt, betaler garasjeeierne grunnleie til borettslaget.

5. Salg/utleie

Alle må melde skriftlig til styret dersom en garasje skal legges ut for salg eller utleie. Garasjer i Hellerudsvingen tilbys beboere i Hellerudsvingen. Garasjer i Hellerudfaret tilbys beboere i Hellerudfaret (gjelder Østmarka borettslag).

Garasjene tilbys beboerne ved skriftlig orientering fra andelseier (eier av garasjen) i god tid før salg skal skje. Andelseier gir styret beskjed når endelig bud foreligger. Ved lik ansiennitet foretar styret loddtrekning. Hvis det ikke finnes interessenter innen borettslaget kan garasjen følge leiligheten ved fraflytting. Dersom leiligheten overdras til foreldre, barn eller barnebarn følger garasjen med leiligheten uten plikt til å tilby den til andre, men det må meldes til styret. Det kan gis dispensasjon fra vedtektene p.g.a. geografisk plassering. Vedkommende må søke styret om dette.

6. Mislighold

Dersom den enkelte garasjeeier ikke retter seg etter regler for bruk og vedlikehold av garasjene, forbeholder borettslaget seg rett til å overta garasjen og selge den til en annen interessert andelseier.

NYE HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER
FOR
ØSTMARKA BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 9. april 1959,
med endring på generalforsamling 05.05.1993,08.05.2000, 13.04.11 og 13.05.24.

Hensikten med ordensreglene er ikke å pålegge forpliktelser, men å sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene, samt godt naboskap. Hovedreglene er at hver enkelt må bruke leiligheten, fellesrom, hageparsell og fellesområde på en slik måte at det ikke med rimelighet kan sies at bruken sjenerer andre.

HUSORDEN

1. Barnevogner, sykler, ski, kjelker o.l. må ikke plasseres i trappeoppgangen. Bruk dertil bestemte boder og fellesrom.
2. Lufting til trappeoppgang er forbudt. Det er heller ikke tillatt å riste tøy i oppgangen.
3. Vask og renhold av fellesrom og ganger fordeles på husets beboere, og foretas så ofte det er behov for det.
4. *Dør til fellesoppgang,* lofts- og kjellerdører holdes låst
5. Ventiler som er anbrakt for utlufting må ikke tettes.
6. Slukk lyset i felles lofts- og kjellerrom etter bruk. Felleslyset betales etter måler, og dersom regningen for felleslyset vesentlig overstiger det vanlige gjennomsnitt for tilsvarende hus, må det overskytende beløp betales av husets beboere. Utelys skal være påsatt etter mørkets frambrudd.
7. *Bruk av åpen flamme er ikke tillatt i fellesarealene.*
8. *All søppel kildesorteres og pakkes godt inn Kommunens gjeldende retningslinjer for avfallshåndtering skal følges. Unngå søl utenfor søppelkassene.*

9. Hund/katt er tillatt etter godkjenning fra styret

REGLER FOR BRUK AV LEILIGHETEN

10. Unngå unødig bråk i trapperom, kjeller og på loft, og støy som kan virke forstyrrende på naboene. Det bør være ro i huset etter kl. 23.00. Skal det være fest bør naboene varsles på forhånd.
11. Forandringsarbeider i leiligheten, nye tilbygg eller endringer av husenes eksteriør - herunder utvendig maling - kan ikke foretas uten godkjennelse.
12. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannledninger ikke fryser.
13. Risting av tepper og matter må ikke skje fra balkonger og vinduer.
14. Snø på balkonger skal fjernes etter snøfall.

REGLER FOR BRUK AV FELLESANLEGG

15. Plener og beplantning må vernes. Beboerne i de enkelte hus må finne fram til en praktisk fordeling av vedlikeholdsarbeid som plenklipping, vanning, snømåking på stikkveiene etc. Styret kan pålegge dugnadsarbeid på fellesarealer. Felling av trær kan ikke foretas uten godkjennelse.
16. Husets beboere forutsettes å bli enige om fordeling og bruk av vaske- og tørkerom. Disse rom skal luftes og rengjøres etter bruk, slik at de er i god orden *Vaske- og tørkerom må ikke luftes slik at vannrørene kan fryse.*
17. Vedlikehold av *fellesarealer* herunder maling, lakking, skifting av *lys*pærer o.l., *er beboernes felles ansvar.*
18. Endringer og tilføyelser til disse ordensregler skal av styret forelegges generalforsamlingen til godkjennelse.
19. Det er ikke tillatt med planter som kan skade borettslagets bygningsmasse eller borettslagets eiendom.

ERKLÆRING.

Undertegnede andelseier får tillatelse til å holde …….....
på følgende betingelser:

1. *Hunder skal føres i bånd, og katter skal følges* ut og inn av oppganger og ved lufting innenfor borettslagets område. Det forutsettes at enhver *dyreeier* er kjent med *og følger* politivedtektene angående dyrehold.
2. Andelseieren erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dennes *kjæledyr* måtte påføre Østmarka Borettslag eller andelseiere i borettslaget-Eier av *kjæledyr* forplikter seg til omgående å fjerne eventuelle ekskrementer fra trappeoppganger, veier, plener o.l.
3. Dersom det kommer inn berettigede klager fra andelseiere over lukt, bråk eller at dyreholdet på annen måte sjenerer naboer, erklærer undertegnede andelseier seg innforstått med at dyret straks må fjernes fra leiligheten.
4. For øvrig erklærer undertegnede seg villig til å godta de endringer i bestemmelsene angående dyrehold som andelseierne i generalforsamling til enhver tid finner nødvendig å måtte foreta.
5. Denne erklæring godtas som en del av leiekontrakten vedrørende leiligheten, og brudd på nåværende erklæring blir å betrakte som vesentlig mislighold av leiekontrakten.

Oslo, den …….....…….

…….....……..
Andelseier

....……..
Leil.nr. For Østmarka Borettslag.

VEDTEKTER FOR GARASJER I ØSTMARKA BORETTSLAG VEDTATT I ORDINÆR GENERALFORSAMLING 25.05.2004

1. Forvaltning

Styret i Østmarka borettslag står for forvaltningen av garasjer i borettslaget.

2. Vedlikehold

Den enkelte garasjeeier forplikter seg til å holde garasjen i den stand og orden som borettslaget fastsetter.
Garasjeeierne er ansvarlige for at garasjeplassene ikke er til unødig sjenanse for de øvrige andelseiere. Innkjøringsveien og områdene rundt garasjene skal holdes i tilfredsstillende stand, og garasjene skal holdes malt i farger som borettslaget bestemmer.
Innvendig- og utvendig forandringer av garasjene må forhånd forlegges styret for godkjenning. Unntatt dette er asfaltering av garasjegulv og oppsetting av hyller.

3. Bruken av garasjene

Borettslaget krever at garasjen skal brukes til bilen, og ikke til annet utstyr som forutsetter at bilen må stå ute. Garasjer i borettslaget er et knapphetsgode, borettslaget krever derfor at garasjen selges eller leies ut, dersom garasjeeier selv ikke har bil.
Brennbare væsker skal oppbevares på godkjente beholdere.

4. Leie

I tillegg til foreskrevet forsikring og eiendomsskatt, betaler garasjeeierne grunnleie til borettslaget.

5. Salg/utleie

Alle må melde skriftlig til styret dersom en garasje skal legges ut for salg eller utleie.
Garasjer i Hellerudsvingen tilbys beboere i Hellerudsvingen.
Garasjer i Hellerudfaret tilbys beboere i Hellerudfaret (gjelder Østmarka borettslag).
Garasjene tilbys beboerne ved skriftlig orientering fra styret i god tid før salg skal skje.
Styret, som forvalter, angir retningsgivende pris på grunnlag av uavhengig takst.
Ved budrundens slutt eller 30 dager etter orienteringsdato, kan beboere tre inn i budet etter ansiennitetsprinsippet. Ved lik ansiennitet foretar styret loddtrekning.
Hvis det ikke finnes interessenter innen borettslaget kan garasjen følge leiligheten ved fraflytting. Dersom leiligheten overdras til foreldre, barn eller barnebarn følger garasjen med leiligheten uten plikt til å tilby den til andre, men det må meldes til styret.
Det kan gis dispensasjon fra vedtektene p.g.a. geografisk plassering. Vedkommende må søke styret om dette.

6. Mislighold

Dersom den enkelte garasjeeier ikke retter seg etter de regler som er trukket opp for bruk og vedlikehold av garasjene, forbeholder borettslaget seg rett til å overta garasjen til og selge den til en annen interessert andelseier.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Morten Nilsen
Hellerudsvingen 22 B
0684 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 07.03.2024
	201209545 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Vida Juul Oftebro	

Adresse:	HELLERUDSVINGEN 22B	Eiendom:	144/1037/0/0
Tiltakshaver:	Morten Nilsen	Søker:	Morten Nilsen
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

Ferdigattest - Hellerudsvingen 22 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbygg til rekkehus, mottatt 16.01.2024.

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 201209545			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan 1	D2	14.07.2012	1/4

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Vida Juul Oftebro - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder

enhet 3-ukers byggesaker

28. april 1958.

Gnr. 144, bnr. 1037, hus 11, Hellerudsvingen 22. 54/440.

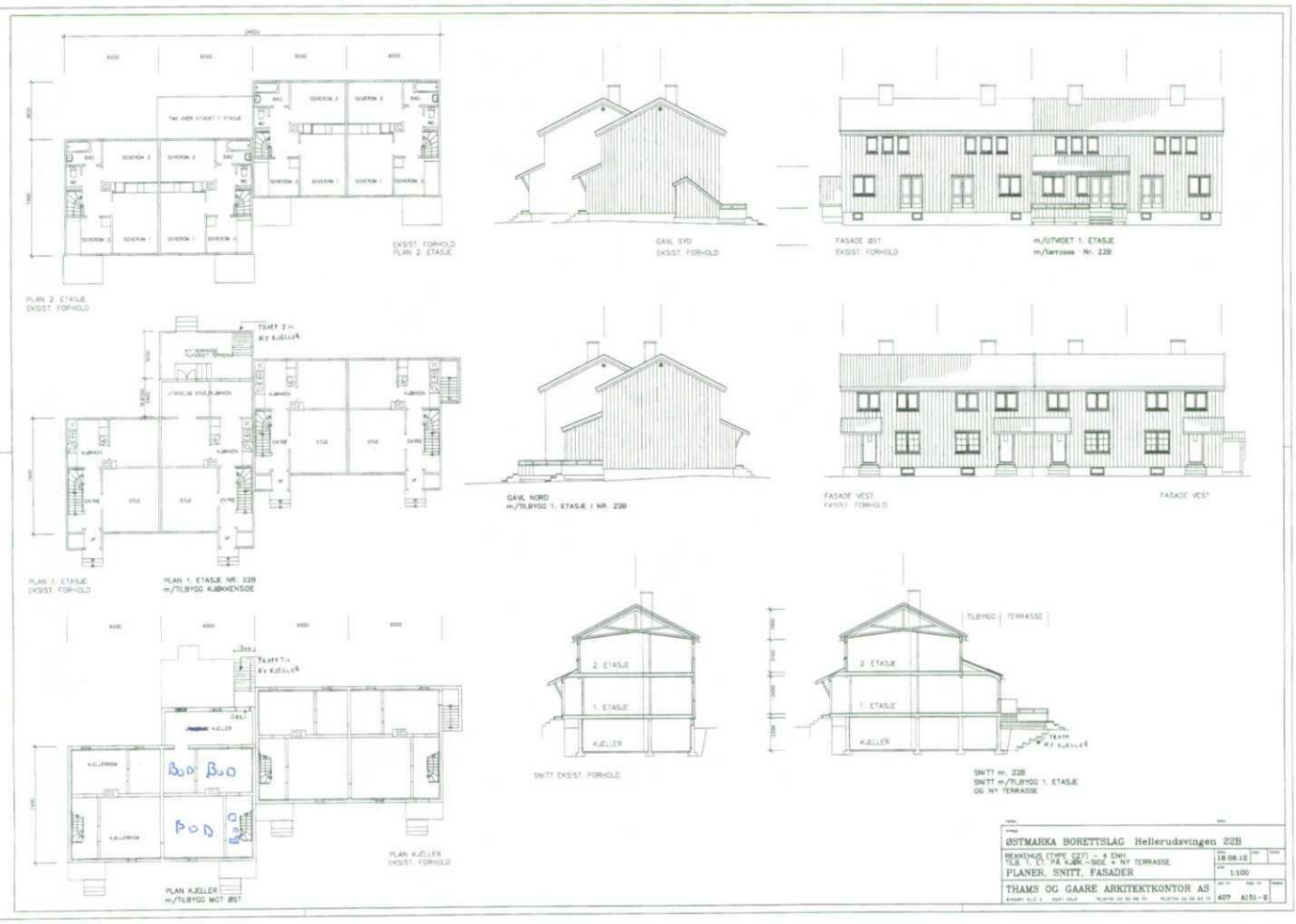
Firemannsbolig. 5/12-1956.

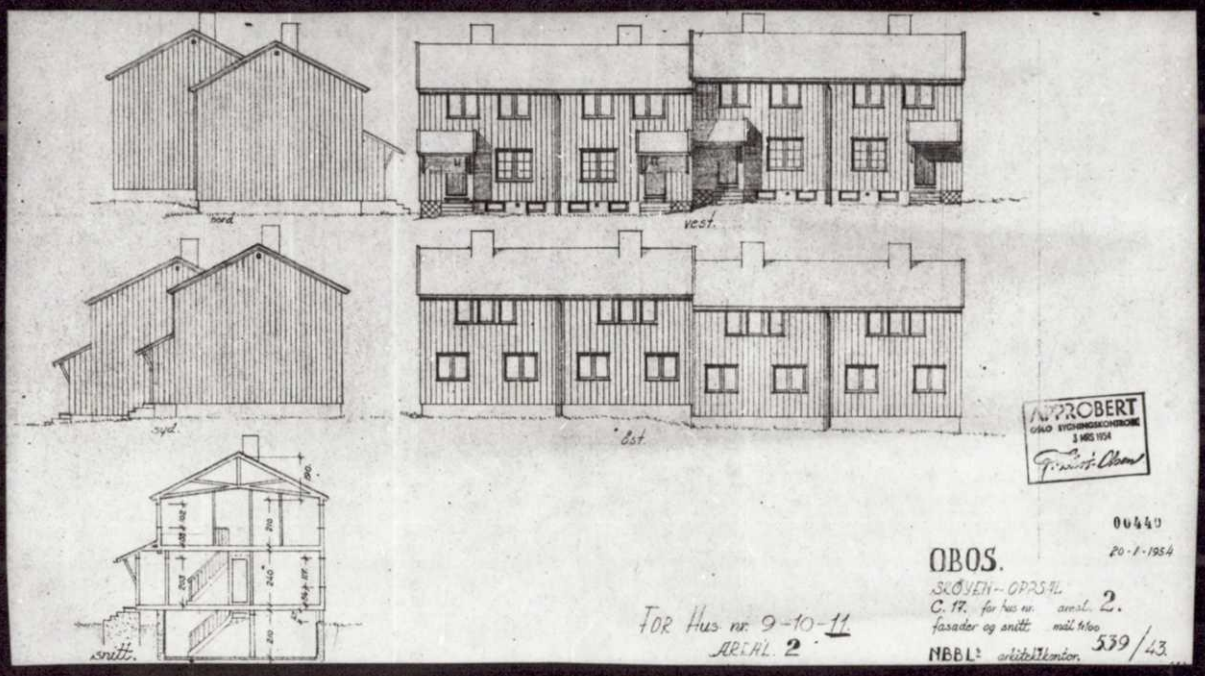
Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.

A/L Norske Boligbyggelags, Landsforbund, Kr. Augustsgt. 6, Oslo.

Tømmermester Gjermund Wåle, Fr. Nansens plass 8, Oslo.

A. Gjerstad.


EKSIST. FORHOLD
PLAN 2. ETASJE
PLAN 2. ETASJE
EKSIST. FORHOLD
GAVL SYD
EKSIST. FORHOLD
FASADE ØST
EKSIST. FORHOLD
m/UTVIDET 1. ETASJE
m/terrasse Nr. 22B
PLAN 1. ETASJE
EKSIST. FORHOLD
PLAN 1. ETASJE NR. 22B
m/TILBYGG KJØKKENSIDE
GAVL NORD
m/TILBYGG 1. ETASJE I NR. 22B
FASADE VEST
EKSIST. FORHOLD
FASADE VEST
PLAN KJELLER
EKSIST. FORHOLD
PLAN KJELLER
m/TILBYGG MOT ØST
SNITT EKSIST. FORHOLD
TILBYGG | TERRASSE
2. ETASJE
1. ETASJE
KJELLER
SNITT nr. 22B
SNITT m/TILBYGG 1. ETASJE
OG NY TERRASSE
ØSTMARKA BORETTSLAG Hellerudsvingen 22B
REKKEHUS (TYPE C27) – 4 ENH.
TILB. 1. ET. PÅ KJØK.-SIDE + NY TERRASSE
PLANER, SNITT, FASADER
18.06.12
1:100
THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS
409 A151-2

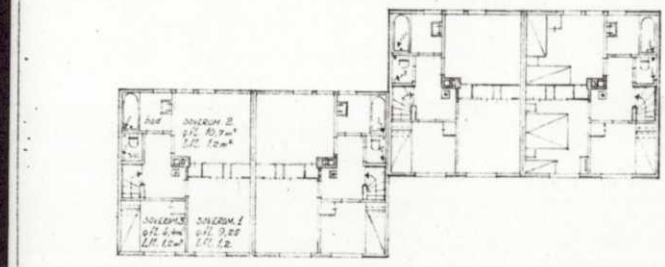


APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
3 MRS 1954

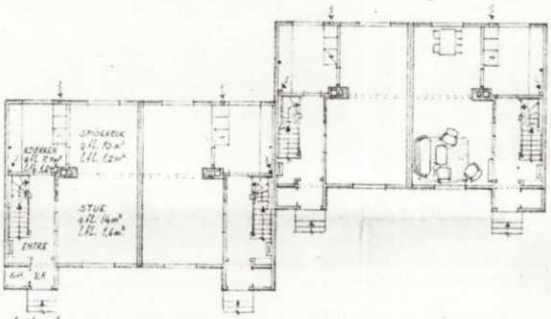
For Hus nr. 9-10-11
AREAL 2

00440
20-1-1954

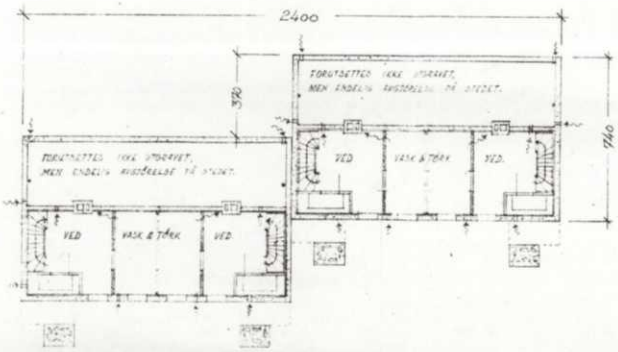
OBOS.
SKØYEN-OPPSAL
C. 17. for hus nr. areal 2.
fasader og snitt mål 1:100
NBBL's arkitektkontor. 539/43.



2 den. etasje.



1 ste etasje.



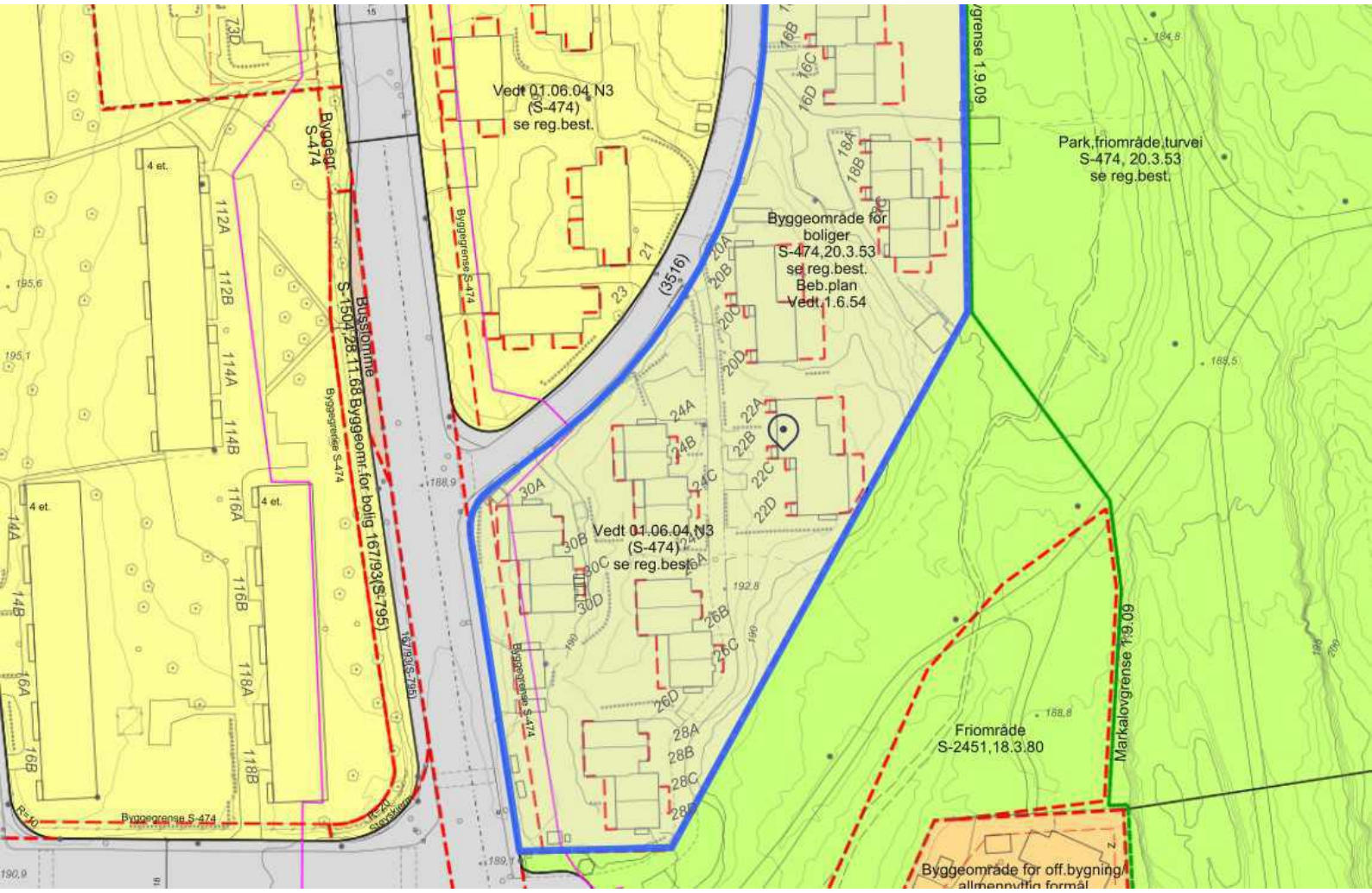
kjeller.

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
3 MRS 1954

00442
13-1-1954

OBOS. 118
SKØYEN-OPPSAL
C. 17. for hus nr. areal 2.
planer. mål 1:100.
NBBL's arkitektkontor. 539/42.

For Hus nr 9-10-11.
AREAL 2.


Vedt 01.06.04 N3
(S-474)
se reg.best.
Byggeområde for
boliger
S-474,20.3.53
se reg.best.
Beb.plan
Vedt.1.6.54
Park,friområde,turvei
S-474, 20.3.53
se reg.best.
Vedt 01.06.04 N3
(S-474)
se reg.best.
Friområde
S-2451,18.3.80
Markalovgrense 1.9.09
Byggeområde for off.bygning/
Byggegr. S-474
Byggegrense S-474
Bussholmne
S-1504,28.11.68 Byggeomr.for bolig 167/93(S-795)
(3516)
4 et.

Oslo

S-4498

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for atkomst til den nye Trasophallen.

Vedtaksdato: 17.02.2010

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200505583

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200505583

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 FOR ATKOMST TIL NYE TRASOPHALLEN, GNR. 144 BNR. 1 MED FLERE

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP1-200505583 datert 15.05.2007, revidert 17.04.2008 og 14.10.2009.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- byggeområde for bolig, offentlig bygning (skole)
- offentlig trafikkområde: vei (A1, A2 og A3), fortau, gang- og sykkelvei (A4 og A5), busslomme
- friområde: park, turvei
- fellesområde: felles avkjørsel

§ 3. Byggeområde for offentlig bygning (skole)
For det området som omfattes av denne planen gjelder reguleringsplan S-474, vedtatt 20.03.1953 og 23.01.1957.

§ 4. Byggeområde for boliger
For det området som omfattes av denne planen gjelder reguleringsplan S-795, vedtatt 16.09.1959.

§ 5. Offentlig trafikkområde: vei.
For det området som omfattes av denne planen gjelder reguleringsplan S-461 (A1) vedtatt 05.02.1953, reguleringsplan S-474 (A2) vedtatt 20.03.1953 og reguleringsplan S-795 (A3) vedtatt 16.09.1959.

§ 6. Offentlig trafikkområde: fortau, gang- og sykkelvei
For de områder som omfattes av denne planen gjelder reguleringsplan S-1868 (A4) vedtatt 07.08.1973 og reguleringsplan S-2360 (A5) vedtatt 17.11.1978.

Innenfor regulert gang- og sykkelvei skal det anlegges et fysisk skille mot felles avkjørsel, og med en avstand mellom opparbeidet gang- og sykkelvei og felles avkjørsel på minimum 1 meter.

Nødvendig biltrafikk for eiendommene gnr. 144, bnr. 951 og 1272 kan krysse gang- og sykkelvei.

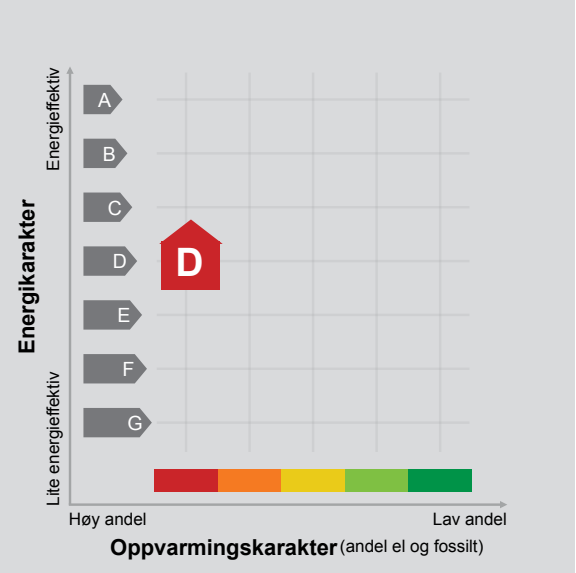
§ 7. Offentlig trafikkområde: busslomme
For det området som omfattes av denne planen gjelder reguleringsplan S-1504 vedtatt 28.11.1968.

§ 8. Friområde: park, turvei
For det området som omfattes av denne planen gjelder reguleringsplan S-474, vedtatt 20.03.1953.

§ 9. Fellesområde: felles avkjørsel
Felles avkjørsel skal være felles for følgende eiendommer: gnr. 144 / bnr. 1, 951, 1067, 1272, 2094, 2178 og senere utskilte parseller fra disse. Det skal settes bom i felles avkjørsel nord for porten til Trasop skole.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Østmarka Borettslag-1052-1056-1060-1064-1068-1072-1076-1084
Antall registrerte enheter	8
Postnummer	0684
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	1037
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300588749
Merkenummer	Energiattest-2025-200013
Dato	09.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1957
Bygningsmateriale:	
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (8)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hellerudsvingen 8B	300588749	H0101	0	0	56
Hellerudsvingen 12B	300587740	H0101	0	0	64
Hellerudsvingen 16B	300587687	H0101	0	0	72
Hellerudsvingen 10B	300588737	H0101	0	0	60
Hellerudsvingen 18B	80320957	H0101	0	0	76
Hellerudsvingen 6B	300588768	H0101	0	0	52
Hellerudsvingen 22B	80321007	H0101	0	0	84
Hellerudsvingen 14B	300587736	H0101	0	0	68

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	1957

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	73 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	44 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	73 m²
Totalt BRA	73 m²
Oppvarmet luftvolum	329 m³
U-verdi for yttervegger	0,24 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,36 W/(m²·K)

U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,95 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	193,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,45 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	89 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	13.11.2025
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	129,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,8 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	197,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	15 955 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	218,56 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	13 201 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	218,56 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	15 955 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	15 955 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år

Totalt	15 955 kWh/år
Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Hellerudsvingen 22B

Nabolaget Trasop - vurdert av 104 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Trasop skole (1-7 kl.) 548 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Oppsal skole (1-10 kl.) 576 elever, 32 klasser	9 min 0.8 km
Godlia skole (1-7 kl.) 480 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	17 min 1.5 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 416 elever, 32 klasser	6 min 3 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	20 min 1.9 km
Hellerud videregående skole 600 elever	21 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Solbergliveien Linje NC2, FB10, 58, 76, 79	2 min 0.2 km
Oppsal Linje 2, 3	16 min 1.4 km
Bryn stasjon Linje L1	8 min 3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 9.2 km
Oslo Gardermoen	34 min

BARNEHAGER

Østmarka idrettsbarnehage (1-5 år) 136 barn	4 min 0.3 km
Fuglemyra barnehage (1-5 år) 86 barn	5 min 0.4 km
Vetlandsveien barnehage (1-5 år) 14 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Oppsal	7 min
Kiwi Oppsalstubben	7 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

Oppsal Senter	15 min
Vitusapotek Ulsrud	14 min
Tveita Vinmonopol	20 min

SPORT

Skøyenåsen ballbane	7 min
Trasop idrettspark	7 min
Feel24 Oppsal	11 min
Mudo Ulsrud	14 min

«Fantastisk nærmiljø og turmuligheter»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

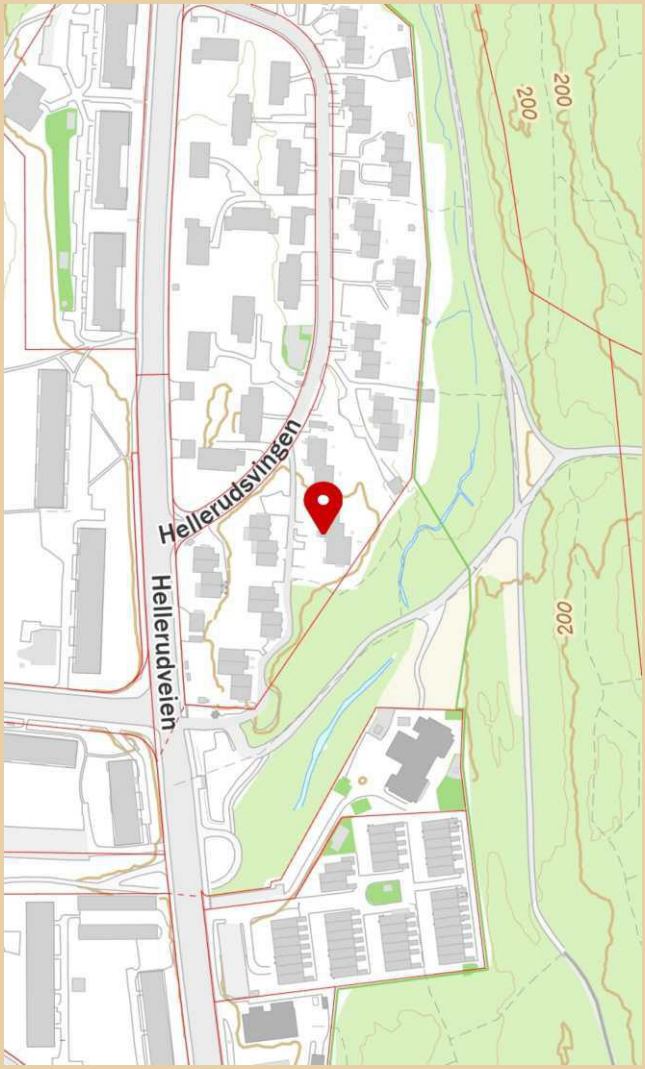
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

—

Støynivået
Lite støynivå 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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:
Hellerudsvingen 22 B, 0684 Oslo
Gnr. 144, Bnr. 1037, andelsnr. 84 i ØSTMARKA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260171

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Petter Løsåmoen

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 930 59 663

E-post: petter.losamoen@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.
