notar



Oppsal/Trasop

Hellerudfaret 24B

Rekkehus | BRA-i/BRA Total 124/124 kvm | 3 soverom

Totalpris kr. 8 808 689,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.





Spennende oppussingsobjekt med attraktiv og barnevennlig beliggenhet. Umiddelbar nærhet til marka. Utbyggingsmuligheter!





Innhold

Nøkkelinformasjon	7
Plantegning	8
Bilder	13
Ditt nye nabolag	30
Om eiendommen	32
Vedlegg	47
Budskjema	211

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Nøkkelinformasjon

Adresse	Hellerudfaret 24B, 0672 OSLO
Prisantydning	Kr 8 500 000,-
Fellesgjeld	Kr 289 893,-
Omkostninger	Kr 18 796,-
Totalpris	Kr 8 808 689,-
Fellesutgifter	Kr 7 012,-
BRA-i/BRA Total	124/124 m²
Eierform	Andel
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	1956
Soverom	3

Hellerudfaret 24B

Plantegning

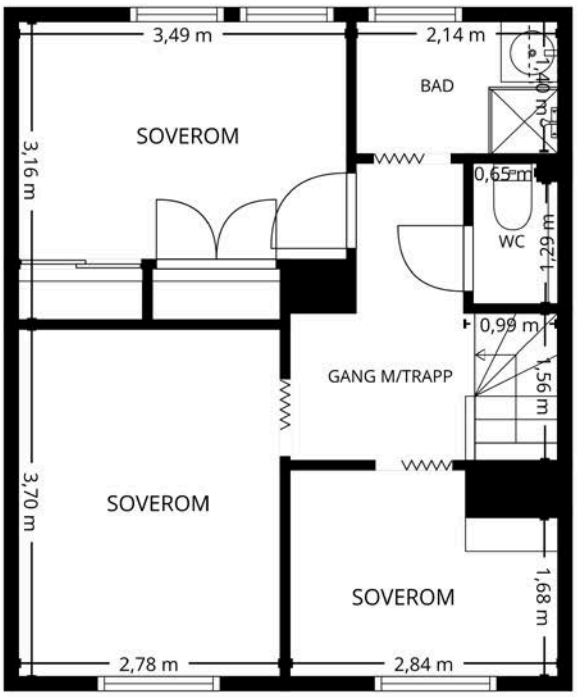
1.ETASJE



AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.

2.ETASJE



AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.

KJELLER



AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.

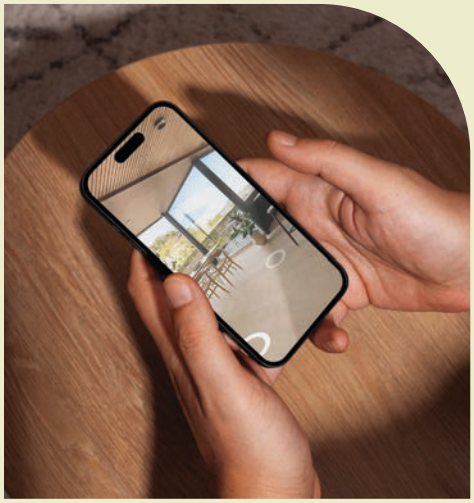
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.

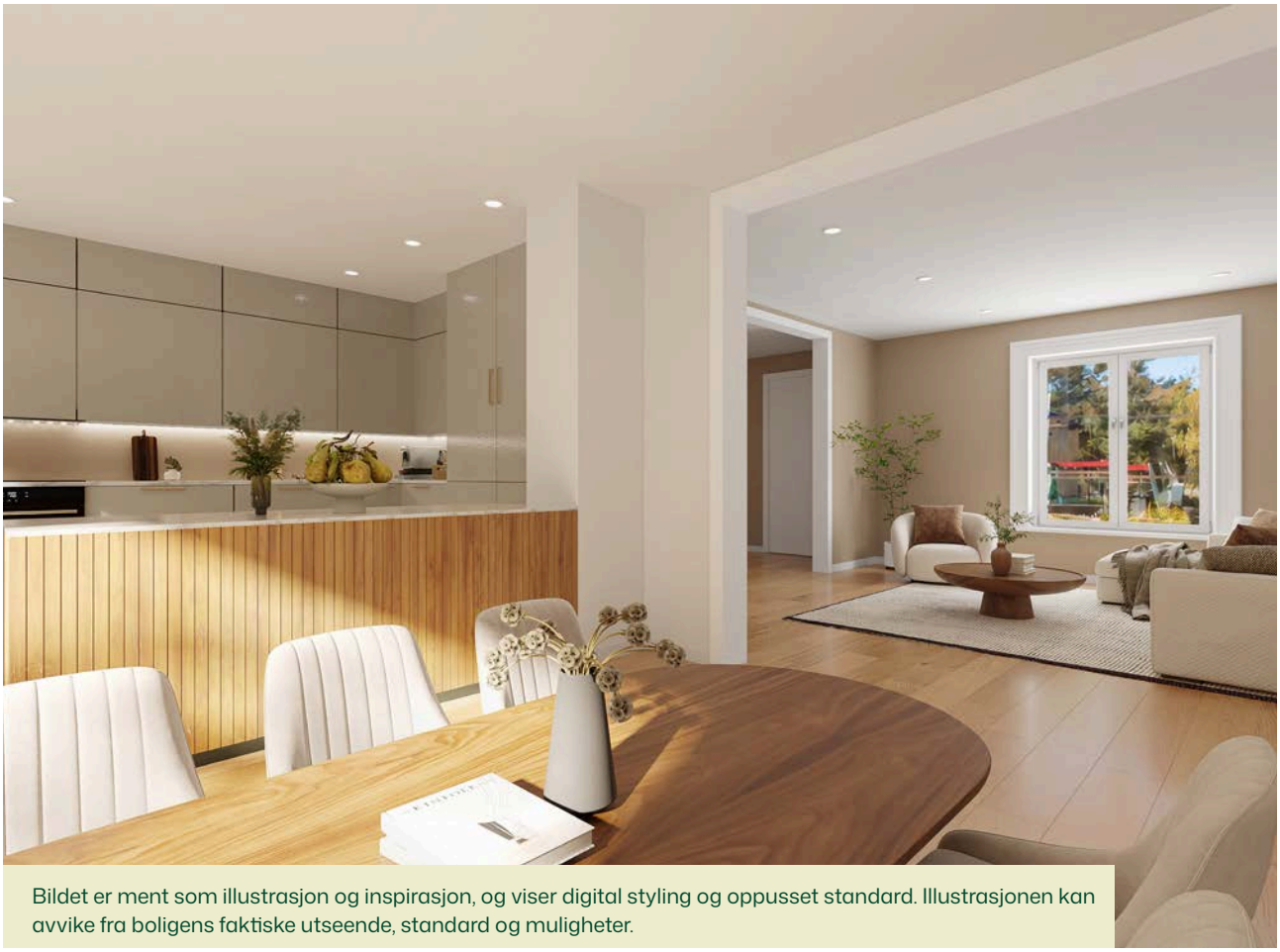






Bildet er ment som illustrasjon og inspirasjon, og viser digital styling og oppusset standard. Illustrasjonen kan avvike fra boligens faktiske utseende, standard og muligheter.





Bildet er ment som illustrasjon og inspirasjon, og viser digital styling og oppusset standard. Illustrasjonen kan avvike fra boligens faktiske utseende, standard og muligheter.





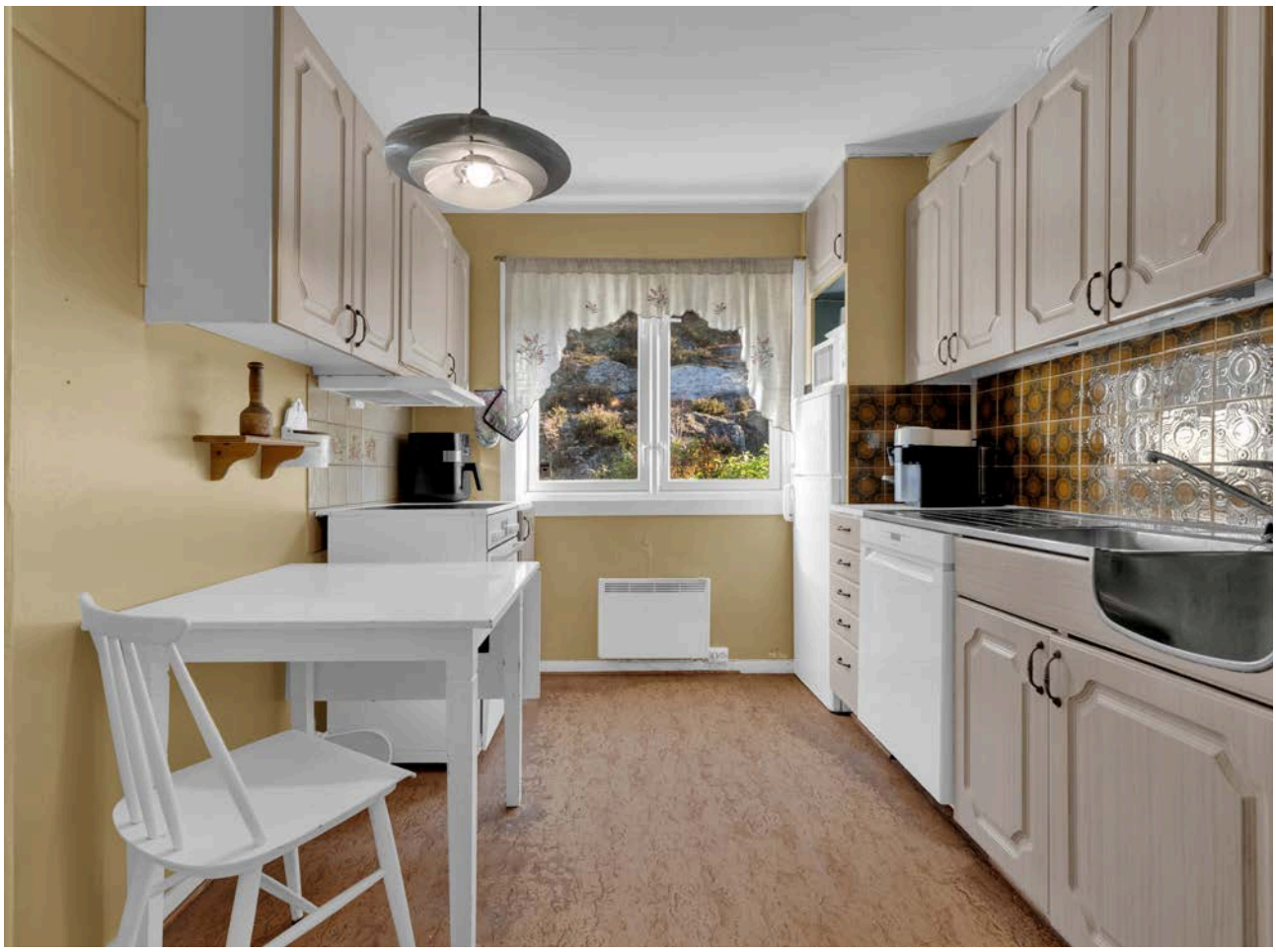


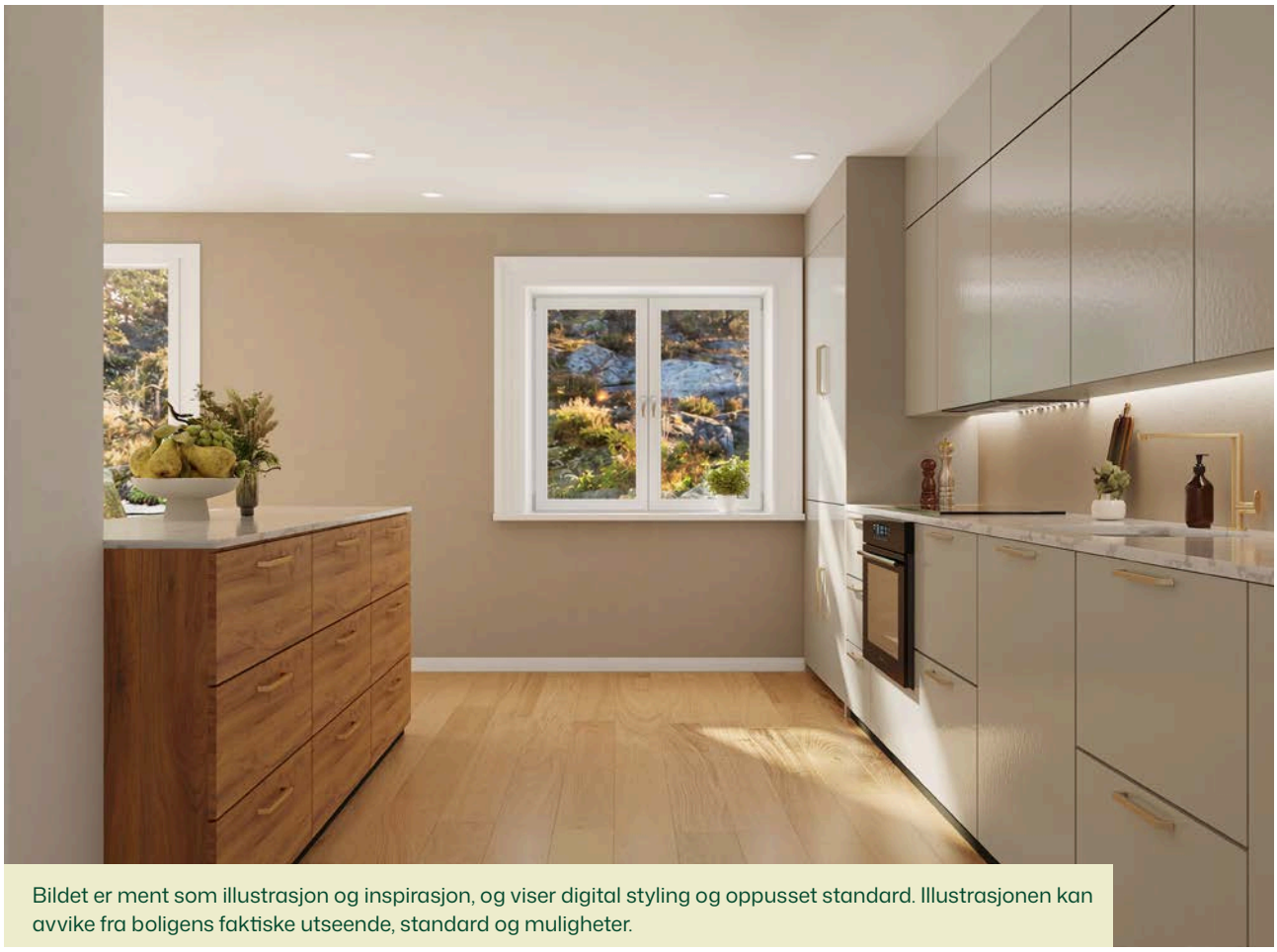






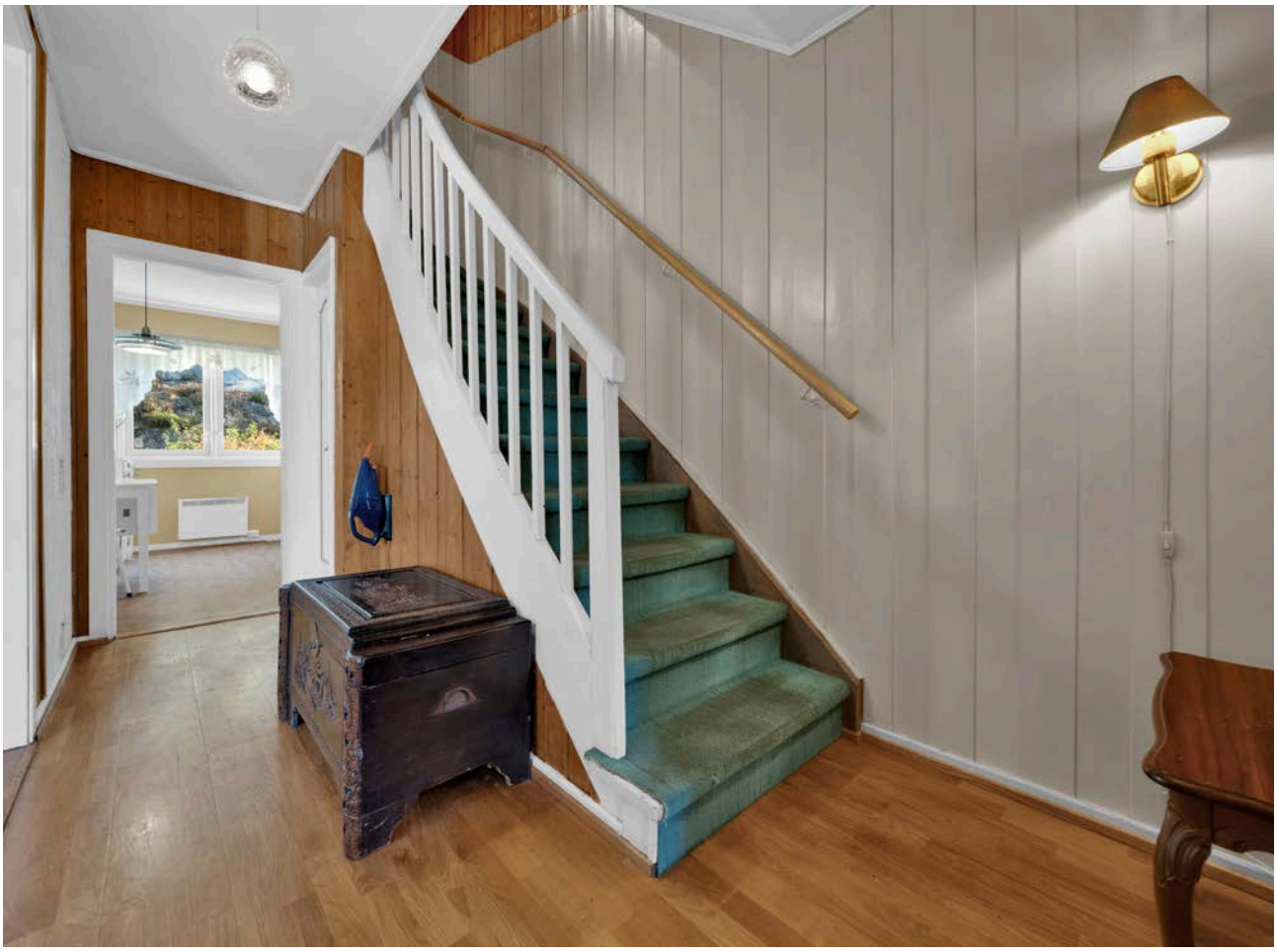






Bildet er ment som illustrasjon og inspirasjon, og viser digital styling og oppusset standard. Illustrasjonen kan avvike fra boligens faktiske utseende, standard og muligheter.















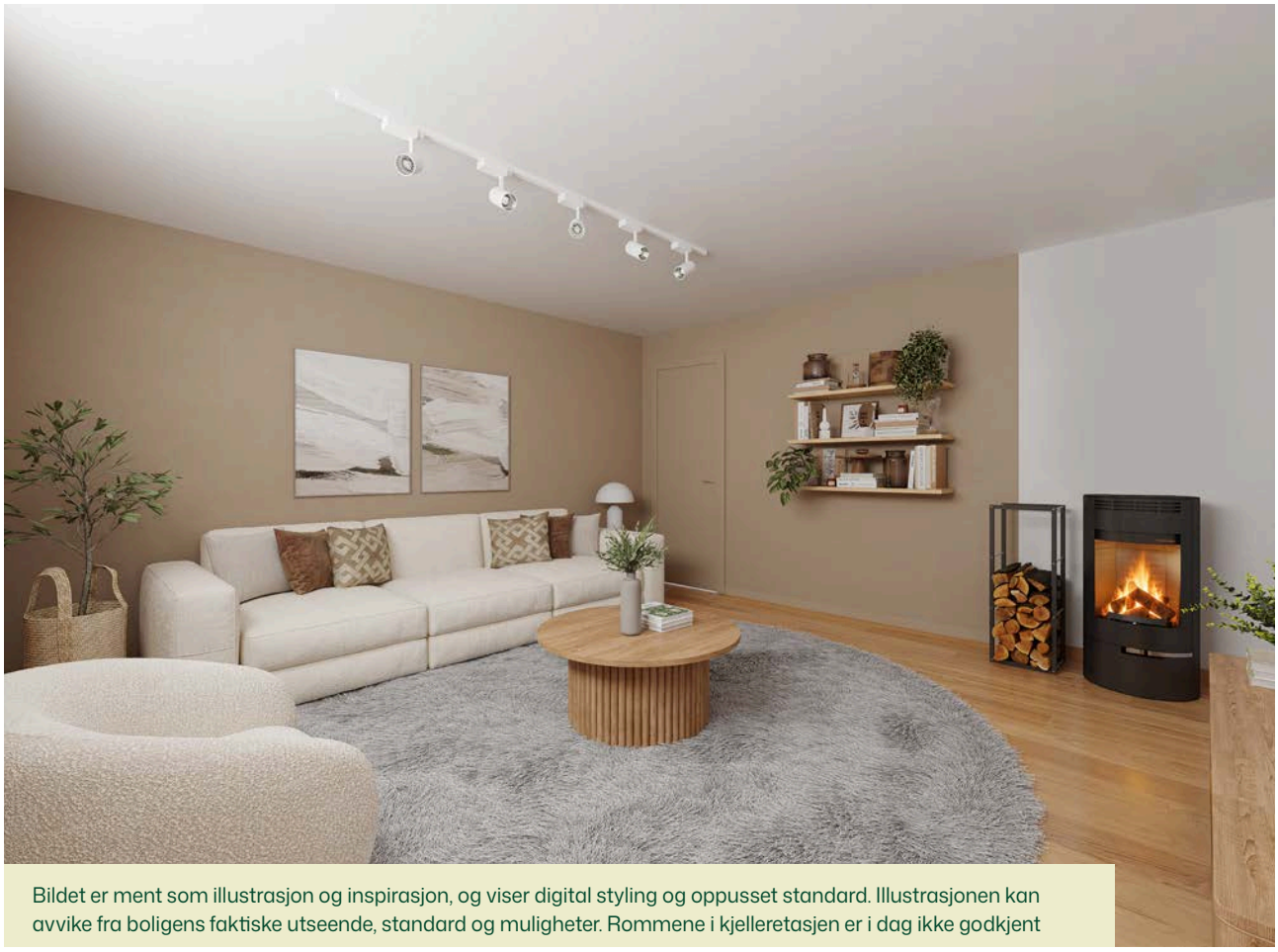












Bildet er ment som illustrasjon og inspirasjon, og viser digital styling og oppusset standard. Illustrasjonen kan avvike fra boligens faktiske utseende, standard og muligheter. Rommene i kjelleretasjen er i dag ikke godkjent









Velkommen til Hellerudfaret 24B

Velkommen til Hellerudfaret 24B! Et innholdsrikt og familievennlig rekkehus over tre plan, med attraktiv og rolig intern beliggenhet og umiddelbar nærhet til Østmarka. Her bor du også med kort vei til Trasop skole, barnehager, dagligvarebutikker, idrettsanlegg og offentlig kommunikasjon.

Fra stuen er det utgang til en herlig terrasse på ca. 20 m² . I tillegg har boligen en vestvendt markterrasse på ca. 13 m² ved inngangspartiet.

- Funksjonell og gjennomgående planløsning
- Usjenert beliggenhet
- Flotte uteplasser med terrasse og hage på begge sider
- Umiddelbar nærhet til Østmarka
- Gode utvidelsesmuligheter
- Attraktiv og rolig internbeliggenhet
- Tilhørende Trasop skolekrets

Her får du en flott mulighet til å skape ditt eget drømmehjem!

Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Boligen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Trasop/Oppsal, sørøst i Oslo. Her bor man med kort vei til offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager og et godt utvalg av butikker og servicetilbud på Oppsal, Tveita og Bryn. Området kombinerer en praktisk hverdag med nærhet til flotte natur- og rekreasjonsområder.

For den som setter pris på friluftsliv, har du umiddelbar nærhet til Østmarka med et mangfold av turmuligheter året rundt. Her finner man et nettverk av turstier, gang- og sykkelveier og lysløyper, i tillegg til populære utfartssteder som Mariholtet og Rustadsaga. Ulsrudvann og Nøklevann er attraktive turmål om sommeren, med fine badeplasser og gode muligheter for rekreasjon ved vannet. Også Østensjøvannet er et populært nærområde for turer og naturopplevelser, med flotte turstier og et rikt fugleliv.

Oppsal og Trasop har et variert aktivitetstilbud for både barn og voksne. Oppsal Idrettsforening har et bredt tilbud, og ved Oppsal Arena finner man blant annet innendørs idrettshall, Trasop kunstgressbane og friidrettsbane. I nærområdet finnes også Rustad Idrettslag, Nøklevann Ro- og Padleklubb og Oslo Klatresenter, som tilbyr aktiviteter for ulike aldre og ferdighetsnivåer.

Videre er det kort vei til blant annet Grønmo golfklubb, ridesenter, tennisanlegg, alpinanlegg, treningssentre og Bøler bad. Gode sykkelforbindelser gjør det dessuten enkelt å komme seg til Oslo sentrum og andre deler av byen. Kombinasjonen av gode servicetilbud, et aktivt nærmiljø og nærhet til grønne omgivelser gjør Trasop/Oppsal til et attraktivt boligområde for mennesker i ulike livsfaser.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Hellerudfaret 24B

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Hellerudfaret 24B, 0672 OSLO

Oppdragsnummer
17-0113/26

Selger
Geir Smaaskjær
Ketil Smaaskjær

Matrikkel
Gårdsnummer 144, bruksnummer 1045, , ideell andel 1/1. , andelsnr. 20 i Østmarka Borettslag med orgnr.: 950467223 i Oslo kommune.

Eieform
Andel

Boligtype
Rekkehus

Energiklasse
D

Info energiklasse
Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Strømforbruk
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Tomt
Eiet tomt på 16.422 kvm.

Beskrivelse av tomt
Ved boligen er det hage- og uteoppholdsarealer på begge sider, med treterrasser og beplantning. Hekker, gjerder og levegger avgrenser deler av utearealene mot naboboligene. Adkomsten til inngangspartiet går via en gangsti og utvendig trapp.

Takst
Tilstandsrapport datert 29.09.2026. utført av Christian Amundsen.

Byggeår
1956

Byggemåte
Andelsboligen er et rekkehus oppført i 1956 med grunnmur av betong og gulv mot grunnen som støpt betongplate på terreng. Ytterveggene over grunnmuren er oppført i bindingsverk av tre med liggende trekledning, og fasadene er etterisolert og kledningen skiftet. Taket er et saltak med prefabrikkerte W-takstoler av tre, blåseisolasjon og undertak av bordtro/rupanel, tekket med betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål, og det er opplyst om dreneringsarbeider rundt bygningene. Etasjeskillere er utført med trebjelkelag. Boligen har 2-lags isolerglassvinduer med trekarm samt kjellervinduer med koblet glass. Ytterdørene består av malt ytterdør med glassfelt og balkongdør i tre med 2-lags isolerglass, og utvendig er det oppført terrasser med trykkimpregnerte trematerialer, rekkverk av malt trevirke og to utvendige tretrapper.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Innvendige vannledninger består av kobberrør med loddede skjøter.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsledninger består hovedsakelig av støpejernsrør.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon basert på termisk oppdrift, med tilluft gjennom ventiler i yttervegger og/eller vinduer.
- Varmtvannstank: Boligen har en 200 liters varmtvannsbereder fra 1988, plassert i et rom i kjelleren uten sluk. Berederen er fast tilkoblet det elektriske anlegget og har servicebryter.
- Varmesentral: Oppvarming består av ildsted i stuen og elektrisk oppvarming med panelovner eller tilsvarende. Deler av rørføringene fra et tidligere oljefyringsanlegg er

fortsatt synlige innvendig i boligen.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskapet er plassert i et uinnredet kjellerrom og er utstyrt med automatsikringer, jordfeilvarsler og jordfeilbrytere. Hovedbryteren er merket 3 × 25 A, og det er registrert seks kurser.
- Branntekniske forhold: Boligen er tilknyttet et felles brannvarslingsanlegg. Det er også opplyst om røykvarslere og slokkeapparat i boenheten.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Avvik: Vinduene viser tegn til elde og slitasje. Isolerglassruter som er eldre enn 35 år har usikker fremtidig funksjon. Råteskader er påvist på kjellervinduene.
Konsekvens/tiltak:
• Vinduene bør følges opp med jevnlig vedlikehold og vurderes for utskifting, spesielt de som er eldre enn 35 år, da det er usikkerhet knyttet til deres videre funksjon og isoleringsevne.
Kjellervinduer med påviste råteskader bør skiftes ut for å unngå ytterligere forringelse, varmetap og risiko for fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Utvendig > Ytterdører
Avvik: Ytterdøren har begynt å svelle i nedre del av dørbladet.
Balkongdøren har sprekker i trevirket og lokale råteskader.
Konsekvens/tiltak
• Ytterdøren bør utbedres eller eventuelt skiftes for å hindre videre svelling og redusere risiko for funksjonssvikt og varmetap. Balkongdøren bør repareres eller byttes ut for å forhindre ytterligere råteskader og redusere risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Innvendig vedlikehold av dørene er andelseierens ansvar, mens utskifting av ytterdører ligger til borettslaget etter vedtektenes punkt 5-2.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Avvik: Varmtvannsberederen er fra 1988 og er dermed ca. 38 år gammel. Det er registrert kraftig korrosjon ved rørtilkoblingen på toppen av berederen, samt avleiringer og merker som tyder på lekkasje. Berederen står i et kjellerrom uten sluk, eller annen lekkasjesikring.
Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å skifte ut varmtvannsberederen grunnet alder, korrosjon og tegn til lekkasje. Manglende lekkasjesikring og fravær av sluk medfører økt risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuell lekkasje. Tiltak for lekkasjesikring bør etableres for å redusere skadeomfang ved fremtidig lekkasje.
Kostnadsestimat: Under 20 000

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Avvik: Det er registrert omfattende horisontale sprekker i grunnmuren som er symptom på jordtrykk (trykk fra massene, f.eks jord, leire og fyllmasser, som ligger inntil grunnmuren).
Konsekvens/tiltak
• Sprekkene bør vurderes og utbedres av fagperson for å hindre videre utvikling og forringelse av grunnmuren. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for fuktinntrengning, redusert bæreevne og ytterligere skader på
konstruksjonen. Kostnadsestimatet i rapporten er kun knyttet til ytterligere
undersøkelser.
Kostnadsestimat: Under 20 000

- Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet er etablert før år 2000 og omfattes av alderskriteriet for TG3 i NS 3600:2025. Tilstandsgraden begrunnes i tillegg med synlige fuktskader og badets samlede dårlige tilstand. Ved befaringen ble det registrert sluk i støpejern under dusjkabinettet med begrenset inspeksjonsmulighet, manglende varmekilde, fuktskader i himlingen og på veggen bak dusjkabinettet. Himlingen har omfattende oppsprekking og avflassing av overflatebehandlingen. Baderomsinnredningen er også fuktskadet, med svelling og nedbrytning langs platekanter. Det ble dessuten registrert lukt karakteristisk for mugg og råte. Lukten gir mistanke om skader også i bakenforliggende konstruksjoner, men dokumenterer ikke alene skadeomfanget. Badet har behov for full rehabilitering. Årsaken til fuktbelastningen og omfanget av eventuelle skjulte skader må avklares i forbindelse med arbeidene.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

- Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Avvik: Det er påvist omfattende slitasje og skader på kjøkkeninnredning og utstyr.
Konsekvens/tiltak:
• Kjøkkeninnredning og utstyr bør utbedres eller skiftes ut for å sikre
funksjonalitet og hindre videre forringelse.

Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert brukervennlighet, økt risiko for ytterligere skader og mulig hygienisk forringelse.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak:
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking
Avvik: Tekkingen har synlig mosevekst og tegn til slitasje, som følge av elde. Mosen dekker store områder av taket, og slitasje er spesielt fremtredende på utsatte deler av takflaten.
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Det er ikke mulig å vurdere taktekking fordi det mangler sikkerhetsmessig forsvarlig adkomst.

- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Usikker fremtidig funksjon for takrenner, nedløp og beslag.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Det er påvist fuktskjolder rundt gjennomføringer i takkonstruksjonen
Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng
Avvik: Begge konstruksjonene viser tegn til manglende vedlikehold, med sprekker i trevirket.

- Utvendig > Utvendige trapper
Avvik: Begge konstruksjonene viser tegn til manglende vedlikehold, med sprekker i trevirket.
Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

- Innvendig > Overflater - gulv
Avvik: Det er registrert betydelig bruksslitasje på gulvoverflatene, med stedvise skader, hakk og merker.

- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
Avvik: Det er registrert betydelig bruksslitasje på overflater, med stedvise skader, hakk og merker.

- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Avvik: Det er målt lokal høydeforskjell på gulv som overstiger 15 mm, samt total høydeforskjell på over 30 mm.
Selger opplyser at det for omtrent 2½ år siden oppstod en lekkasje fra toalettrommet i 2. etasje, med påfølgende vannskade i kjøkkenhimlingen under.
Ifølge egenerklæringen ble toalettet og kjøkkenhimlingen skiftet av faglærte gjennom en forsikringssak. Arbeidene er ikke nærmere dokumentert med skaderapport, arbeidsbeskrivelse eller dokumentasjon på kontroll og uttørking av berørte konstruksjoner, noe som medfører usikkerhet rundt tilstanden til de berørte områdene i etasjeskille.

- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Avvik: Ved befaringen ble det registrert forhøyede fuktindikasjoner ved overflatesøk med Protimeter, sammen med saltutslag og nedbrytning av overflatebehandling på gulv og vegger. Fuktsøket angir ikke et eksakt fuktinnhold, men vurderes sammen med de synlige symptomene. Selger opplyser at kjelleren har vært opplevd som tørr. Det er også registrert tilnærmet horisontale sprekker gjennom flere av grunnmurens vegger. Sprekkene fremstår som dyptgående og vurderes nærmere under «Grunnmur og fundamenter».

- Innvendig > Innvendige trapper
Avvik: Trappene er preget av elde og slitasje.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Innvendig > Innvendige dører
Avvik: Dørene har alders- og bruksslitasje, og det er behov for vedlikehold av overflater.
Enkelte av dørene subber mot karmen og lar seg ikke lukke på normal måte. Foldedørene har påviste skader.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Avvik: Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter er eldre enn 33 år, og det er derfor usikkerhet knyttet til deres fremtidige funksjon. Flere av rørene viser tegn til irr. Hovedstoppekran og vannmåler ble ikke

lokalisert ved befaringen.

- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Avvik: Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Avvik: Det er registrert sprekker i grunnmuren og fuktvandring med saltutslag på vegger og gulv i kjelleren. Funnene viser fuktbelastning, men årsakene og dreneringens funksjon er ikke avklart.

- Tomteforhold > Terrengforhold
Avvik: Terrenget har stedvis begrenset fall bort fra grunnmuren.
Eiendommen ligger i et område med risikoscore 4 for overvann i henhold til kommunedelsplan/NVE.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Avvik: Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Avløpsledninger av støpejernsrør etter 1990 er eldre enn 67 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold > Oljetank
Avvik: Det er registrert gjenværende rørføringer innvendig og utvendig etter tidligere tilknytning til oljetank. Tankens plassering og status er ikke avklart. Det er ikke kjent om tanken var innvendig eller nedgravd, eller om den er sanert eller fjernet.

- Toalettrom > 2.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Avvik: Det er registrert arbeider som ikke er fagmessig utført på toalettrommet, blant annet ved legging og avslutning av laminatgulvet. Det er benyttet teip i overgangene. Overflatene har ellers betydelig slitasje, med stedvise hakk og merker.

- Toalettrom > 2.etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon
Avvik: Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

- Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk
Avvik: Ventilatoren er preget av høy alder og slitasje

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

- Våtrom > 2.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

- Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Elektrisk anlegg:
Boligens sikringsskap er plassert i et uinnredet kjellerrom og er utstyrt med automatsikringer, jordfeilvarsler og jordfeilbrytere. Hovedbryteren er merket 3 × 25 A, og det er registrert seks kurser. Det elektriske anlegget består av både eldre og nyere installasjoner og ledningsnett. Det er registrert endringer og tilleggsarbeider på anlegget etter 01.01.1999, men tidspunktet for eventuell total rehabilitering er ikke kjent. På bakgrunn av de registrerte forholdene må det påregnes omfattende utbedringer.

Vurdering av avvik:
• Det er tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr.
• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet. Selger opplyser at en kabel i taket i kjellerboden tidligere tilhørte installasjonene i fellesarealet, og at kabelen ble klippet etter oppdelingen av kjelleren. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan kabelen er frakoblet eller sikret.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak:
• Tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr tilsier at det
elektriske anlegget har feil og mangler. Dette kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for

at en kvalifisert
elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det bør innhentes dokumentasjon på hvordan kabelen er frakoblet og sikret. Synlige defekter og utilstrekkelig feste av kabler bør utbedres av autorisert elektriker for å redusere risikoen for elektrisk støt, brannfare og fremtidige skader på det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidet er forskriftsmessig utført, noe som øker risikoen for skjulte feil.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Radonnivået i boligen er ikke dokumentert. Måleresultater og eventuell tiltaksdokumentasjon bør innhentes fra borettslaget. Dersom relevante måleresultater ikke foreligger, bør det gjennomføres radonmåling.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr.
• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Eiendommen ligger i et område med risikoscore 4 for overvann i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førsthåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1968.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskrivelse: Lekkasje fra toalett rom og ned til kjøkken. Skaden er utbedret via forsikring ca2 1/2 år siden

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Via forsikringen
Beskrivelse: WC byttet ca 2,5 år siden samt tak på kjøkken byttet. Gjennom forskribgssak

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:
2024:
• Ifølge selgers egenerklæring ble toalettet i 2. etasje og kjøkkenhimlingen skiftet gjennom en forsikringssak etter lekkasje fra toalettrommet. Arbeidene er oppgitt utført av faglærte omtrent 2½ år før salget.

2021:
• Utskifting av slukkeapparater og røykvarslere ble byttet for alle enheter i 2021/2022.

Arbeid utført i regi av Borettslaget ifølge årsberetning for 2025:
2024:
• Årstall 2024–2025: Utvendig maling av alle fasader i regi av borettslaget.
• 2025-2025 - Fibernett – Innstallering av nytt fibernett fra OBOS Nett. Borettslaget går over til fibernett fra Obos OpenNet AS fra 01.09.2024. Hastighet blir 1000/1000 Mbit/s og dette dekkes av felleskostnadene.

2020:
• Årstall 2020–2023: Borettslaget gjennomførte hel eller delvis utbedring av fukt- og råteskader på balkonger og terrasser etter behov. Det er ikke dokumentert hvilke arbeider som eventuelt ble utført ved denne boligen.

2017:
• Rehabilitering av piper i regi av borettslaget. Boligens pipe har innvendig røykrør av stål. Ferdigattest for pipeprosjektet er datert 26.04.2018.

2011:
• Årstall 2011–2013: Dreneringsarbeider rundt bygningene i regi av borettslaget. Det nærmere omfanget ved denne boligen er ikke dokumentert.
• Årstall 2011–2012: Maling av utvendig panel og etablering av luftespalter ved raft på alle hus i borettslaget.

2004:
• Årstall 2004–2005: Etterisolering av fasader og utskifting av utvendig kledning i regi av borettslaget.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger.

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er V010654N2 (Bebyggelsesplan tilknyttet S-474).

Det foreligger en forhåndsgodkjent utbyggingsplan for borettslaget (plan-ID V010604N3). Kontakt megler for nærmere informasjon dersom dette er av interesse.

Pågående plansaker i nærområdet:
2025/06834 - Detaljregulering , Ytre Ringvei fra Stordamveien til Ulsrud VGS. Siste dok. 02.09.2026. Meglers kommentar: Det foreligger en plansak i Oslo kommune (saksnr. 2025/06834) som gjelder tilrettelegging for gående og syklende langs Ytre Ringvei, fra Stordamveien til Ulsrud videregående skole. Planarbeidet omfatter blant annet fortau, sykkelfelt og bussholdeplasser. Estimert byggestart er oppgitt til 2032.

Pågående byggesaker i nærområdet:
202608812 - Hellerudfaret 24 D - endring bærekonstruksjon. Siste dok. 20.08.2026

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner eller tilsvarende, samt et ildsted i stuen.

TV/Internett/Bredbånd
OBOS OpenNet er borettslagets leverandør av fibernett (1000/1000 Mbit/s). Fibernett er inkludert i de månedlige felleskostnadene. Tv-pakker må beboere selv bestille og betale for.

Parkeringsforhold
Det finnes videre 55 garasjer i borettslaget. Ingen av disse følger boligene ved salg. Henvendelse vedrørende garasje sendes til styret.

Det er gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Vei/Vann/Kloakk
Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

Adgang til utleie
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 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.

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.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

Det foreligger ferdigattest for «rehabilitering av piper» for Hellerudfaret og Hellerudsvingen, eiendom 144/1045/0/0, datert 26.04.2018.

Det foreligger godkjente byggetegninger som viser kjelleren med fellesarealer for sykler og barnevogner, tørk og vask samt mat- og vedboder. Tegningene viser forbindelse mellom kjellerarealene. Dagens

rominndeling og disponering avviker fra tegningene ved at det er etablert delevegger og adskilte arealer som i dag disponeres av de enkelte andelene. Kjellerarealet som i dag disponeres av denne andelen, består av uinnredet kjellerrom, gang med trapp, vaskekjeller og bod.

Kjelleretasjen er ikke godkjent for varig opphold hos kommunale bygningsmyndigheter. Dersom kjøper ønsker å innrede/bruksendre kjellerrommene påtar hen seg fult økonomisk ansvar og risiko for en eventuell fremtidig søknadsprosess samt bygningsmessige utbedringer for å oppfylle offentligrettslige krav (f.eks krav til takhøyde, dagslys og rømningsvei).

Megler er kjent med at flere andelseiere i borettslaget har søkt om og fått godkjent bruksendring av kjellerarealer til rom for varig opphold. En offentligrettslig godkjenning av bruksendring innebærer ikke i seg selv at eierskapet til arealet eller grunnlaget for eksklusiv bruk av tidligere fellesareal endres. Det foreligger ikke dokumentasjon som megler har kjennskap til, som avklarer det formelle grunnlaget for dagens disponering av kjellerarealet.

Styret opplyser følgende i e-post datert 07.10.2026:
«Det er mange som har bruksendret kjellerne og det er helt utenkelig at det i fremtiden vil komme forslag om å tilbakestille dette til fellesareal. Det er uansett ikke noe styret vil ha mandat til å innføre uten et vedtak på generalforsamling.»

Radonmåling

Borettslagets årsrapport oppgir at et radonprosjekt ble ferdigstilt i 2017. Det er ikke fremlagt opplysninger om prosjektets omfang, måleresultater for Hellerudfaret 24 B eller eventuelle tiltak i denne boligen. Radonnivået i boligen er derfor ikke dokumentert. Det bør innhentes dokumentasjon på radonmålinger og eventuelle tiltak fra borettslaget. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, anbefales det å gjennomføre radonmåling i boligen for å avklare om radonnivåene er innenfor anbefalte grenser. Manglende dokumentasjon og måling medfører usikkerhet om radonnivået, noe som kan innebære helserisiko ved forhøyede verdier.

Innhold

2. etasje:
BRA-i 40 kvm: Gang m/trapp, toalettrom, bad og 3 soverom

1. etasje:
BRA-i 43 kvm: Vindfang, hall m/trapp, kjøkken, stue og spisestue
TBA 33 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:
BRA-i 41 kvm: Gang m/trapp, uinnredet kjellerrom, vaskekjeller og bod

Standard

Det foreligger en forhåndsgodkjent utbyggingsplan for borettslaget (plan-ID V010604N3). Planen åpner for utbyggingsmuligheter på bakside eller fremside av huset, herunder tilbygg og terrasser. Alle tilbygg og terrasser, inkludert trapper, skal plasseres minimum 1 meter fra eiendomsgrensen. Ved utbygging skal bygningenes opprinnelige arkitektoniske uttrykk ivaretas, herunder valg av vinduer og øvrig detaljering. Utbyggingsplanen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

1.ETASJE
Stue
Lys og gjennomgående stue med store vindusflater og en utforming som gjør det enkelt å møblere. Det er god plass til å innrede med sofagruppe, spisestue og øvrig møblement. Stuens store vindusflater og balkongdør gir godt med naturlig lysinnslipp. Peisen varmer godt på kalde høst- og vinterdager.

Kjøkken
Kjøkkenet har innredning langs to motstående vegger med lyse, profilerte fronter, laminatbenkeplate og oppvaskbenk i rustfritt stål med to kummer og avrenningsfelt. Innredningen har over- og underskap, skuffer og høyskap. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr, kombinert kjøle- og fryseskap og oppvaskmaskin under benken. Over komfyren er det montert kjøkkenventilator under overskapet med avtrekk til det fri.

2.ETASJE
Hovedsoverom
Romslig hovedsoverom med god plass til å innrede med seng, kommode og annet ønsket møblement. Store vindusflater sørger for godt med naturlig lysinnslipp og gjør det enkelt å lufte ut.

Soverom II
Boligens andre soverom er også av god størrelse og har plass til å innrede med seng med tilhørende nattbord, kommode og annet ønsket møblement. Rommet egner seg svært godt som barnerom eller gjesterom.

Soverom III
Boligens tredje soverom egner seg godt som gjesterom, barnerom eller kontor. Det er plass til å innrede med dobbeltseng og annet ønsket møblement.

Bad
Badet har flislagt gulv, våtromstapet på veggene og malte himlingsplater. Innredningen består av servantskap med hvite, slette fronter, servant med ettgreps blandebatteri og speilskap med overmontert belysning. Badet er også utstyrt med dusjkabinett. Rommet ventileres naturlig via ventil i vegg samt vindu.

Toalettrom
Toalettrommet har gulv belagt med laminat samt malte overflater på vegger og himling. Rommet er innredet med gulvstående toalett og har naturlig avtrekk via ventil i vegg.

KJELLERETASJE
Uinnredet kjellerrom
Kjellerrom som i dag benyttes til lagring. Rommene i kjelleretasjen er i dag ikke godkjent for varig opphold. Det er flere av andelene som har bruksendret kjellerarealet. Se punkt ferdigattest for mer informasjon.

Vaskekjeller
Vaskekjelleren har gulv av malt betong, vegger med malte mur- og pussflater samt enkelte partier med trepanel, og himling kledd med trepanel. Det er installert vaskemaskin og tørketrommel, med sluk i gulvet ved maskinene. Rommet har synlige rørføringer og er innredet med skap og benkeplass. Rommet er ikke godkjent for varig opphold. Se punkt ferdigattest for mer informasjon.

Innvendige overflater:
Gulv: Vinylbelegg, trestavsparkett, laminat, heltre furugulv og betong.
Vegger: Ulike platekledde vegger, malt panel, strietapet, murpuss og mur/betong.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer medfølger: Frittstående komfyr, kombinert kjøle- og fryseskap og oppvaskmaskin.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Innbo og løsøre
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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Arealer
BRA - i: 124 m²
BRA totalt: 124 m²
TBA: 33 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 41 m² Gang m/trapp, uinnredet kjellerrom, vaskekjeller og bod
1. etasje
BRA-i: 43 m² Vindfang, hall m/trapp, kjøkken, stue og spisestue

2. etasje
BRA-i: 40 m² Gang m/trapp, toalettrom, bad og 3 soverom

TBA fordelt på etasje
1. etasje
33 m² Terrasse- og balkongareal

Fellesarealer og rettigheter til bruk
Boligen ligger på felles eiertomt tilhørende Østmarka borettslag.

Uteområdene er opparbeidet med plenarealer, hekker, busker og trær samt asfalterte adkomstveier og gangarealer.

I tilknytning til bebyggelsen er det en inngjerdet lekeplass med blant annet husker, sklie, klatreapparat og sittebenker.

Det finnes også garasjer og parkeringsarealer på borettslagets område.

Økonomi

Prisantydning
Kr. 8 500 000,-

Andre utgifter
Innmelding i OBOS, kr. 500,-.

Felleskostnader
Kr. 7 012,-/mnd

Felleskostnader inkluderer
Fibernett fra OBOS OpenNet, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, renter og avdrag andel fellesgjeld, drift og vedlikehold m.m.

I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget.

Det er p.t. ikke vedtatt noen økning i felleskostnader.

Felleskostnadene betales forskuddsvis hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Formuesverdi - Primær
Kr. 1 538 342,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 6 153 369,- som sekundærbolig for 2024

Informasjon om formueverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger
kr. 8 500 000,- (Prisantydning)
kr. 289 893,- (Andel av fellesgjeld)
---
kr. 8 789 893,- (Pris inkl. fellesgjeld)
---
kr. 9 300,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 8 406,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)
kr. 545,- (Tinglysning skjøte)
---
kr. 18 796,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 8 808 689,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Betalingsbetingelser
Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Servitutter/Rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/144/1045:
18.02.1957 - Dokumentnr: 1868 - Best om garasje/parkering

10.10.1960 - Dokumentnr: 12538 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

10.10.1960 - Dokumentnr: 12539 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Korrekt dok.nr. er iht gammel grunnbok og pantebokskopi: 1960/12539

10.10.1960 - Dokumentnr: 12540 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

15.08.1967 - Dokumentnr: 990230 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

16.07.1986 - Dokumentnr: 43008 - Bestemmelse om vann/kloakk
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1956 - Dokumentnr: 6075 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1

Grunnboksdato
09.10.2026

Forsikringsselskap
Protector Forsikring Asa

Polisenummer
104064

Om borettslaget
Østmarka Borettslag, org.nr. 950 467 223, ligger i Oslo kommune. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslaget består av 172 andelsleiligheter fordelt på 43 bygninger, hvorav 23 firemannsboliger og 20 rekkehus. Hjemmeside: https://vibbo.no/ostmarka-1.

- Vaktmestertjenester leveres via Vaktmester Consult AS, men flyttes til Facilitec AS i løpet av 2026.
- Avtale om snørydding i borettslaget er inngått med Vaktmesterkompaniet AS.
- OBOS OpenNet er borettslagets leverandør av fibertjenester (Hastighet på 1000/1000 Mbit/s)

Styret engasjerte i 2023 Opak for tilstandsvurdering og utarbeidelse av vedlikeholdsplan for å kunne budsjettere nødvendig vedlikehold i årene som kommer. 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 styret bør begynne å se nærmere på.

Styret opplyser om følgende på mail 07.10.26:
"Det er ikke vedtatt noen større vedlikeholdsplaner, men i planlegger ligger fornyelse av elektrisk fellesanlegg. dette må godkjennes av gf før det eventuelt iverksettes. Soil/bunnledninger har ingen konkret plan per nå for utskifting."

Andel Fellesgjeld
Kr. 289 893,- pr. 24.09.2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Selskapets totale lån og vilkår per 24.09.2026:

Lånenummer: 83987160856, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats: 5,30% pa.
Saldo: kr 35101894,00
Andel av saldo: kr 224147,02
(siste termin 01-10-2042)
Flytende rente
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 83987242046, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats: 5,30% pa.
Saldo: kr 10295640,00
Andel av saldo: kr 65746,78
(siste termin 01-07-2036)
Flytende rente
IN-Ordning: Nei

Andel Formue
Kr. 27 498,- pr. 31.12.2025

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger
Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Budsjettert regnskap for 2026:
Overskudd, kr. 2 260 000,-

Årsresultat for 2025:
Overskudd, kr. 2 342 657,-

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:
Styret opplyser på mail 07.10 at det per i dag ikke er vedtatt noen større vedlikeholdsplaner, men at de planlegger en fornyelse av elektrisk fellesanlegg. Dette må godkjennes av generalforsamling før det eventuelt iverksettes. Det er heller ikke per nå vedtatt noen husleieøkning.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Sikringsfond
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.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Gebyr forkjøpsrett
Kr 8 406,-

Styregodkjennelse
Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

Dyrehold
Hund/katt er tillatt etter godkjenning fra styret.

Vedtekter/Husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
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.

Diverse opplysninger

Diverse
Eier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løsøreforsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har
samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i
forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget,
kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Legalpant
Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

Dødsbo
Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førsthåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

Overtagelse
Etter avtale. Dog tidligst etter at forkjøpsretten for øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget er avklart, samt at styrets godkjennelse er gitt. I h.t. lov om borettslag tar dette 20 dager fra melding om salget gis. Angi ønsket overtakelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Salgsoppgave sist oppdatert
26.10.2026

Ansvarlig meglerforetak
Oslo Eiendomsmegling AS
Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

Megler
Michelle Monsen Sveen, Eiendomsmeglerfullmektig
Epost: michelle@notar.no

Ansvarlig megler
Madeleine Lauritzen, Fagansvarlig/Eiendomsmegler
Epost: madeleine@notar.no

Meglers Vederlag
Prosentprovisjon med 0.70% av kjøpesum (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 16 000,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 7 290,- (inkl. mva.)
Markedspakke (STOR finn-annonse ink. "ukens bolig" + Target Premium + Kommer for salg): kr. 21 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Factoring/Utleggsgebyr kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Andre forsikringer

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.
- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

Personopplysningsloven

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og

personopplysningsloven. Les mer om dette her: https://notar.no/personvern

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Budgivning

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til ”Forbrukerinformasjon om budgivning” som er inntatt i salgsoppgaven.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Hellerudfaret 24B

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Boliginformasjon
Årsberetning
Vedtekter
Husordensregler
Energiattest
Nabolagsprofil
Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022
Tilbehørsliste
Söderberg boligkjøperforsikring
Forbrukerinformasjon o.m budgivning
Budskjema

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

Rekkehus
Hellerudfaret 24 B, 0672 OSLO
OSLO kommune
gnr. 144, bnr. 1045
Andelsnummer 20

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 29.09.2026 **Rapportdato:** 12.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21049-1950 **Eiendomsverdi ref nr:** JO1170

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Christian Amundsen

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Amundsen Takst & Tilstandsanalyse AS utfører takstoppdrag innen verditaksering, tilstandsrapportering og tekniske vurderinger av både bolig- og næringseiendom. Daglig leder Christian Amundsen har over 20 års erfaring fra bygge- og eiendomsbransjen, med bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder og eiendomsmegler. Amundsen er utdannet takstingeniør (2005) ved Norsk Byggvurdering & Takstinstitutt (NBT), og har gjennomført omfattende etterutdanning innen byggteknikk, skadevurdering og tilstandsrapportering. Foretaket er godkjent våtromsbedrift og medlem av både Norsk Takst og NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon. Alle oppdrag utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og anerkjente standarder, herunder Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), NS 3600, NS 3424 og NS 3940. Arbeidet utføres med særlig vekt på faglig integritet, kvalitet og presise vurderinger, tilpasset kravene til en trygg og forutsigbar eiendomshandel. Firma er anbefalt av meglerportalen.

Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen
Uavhengig Takstingeniør
christian@amundsentaksering.no
957 25 844

Hellerudfaret 24 B, 0672 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1045
0301 OSLO

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Hellerudfaret 24 B, 0672 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1045
0301 OSLO

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Hellerudfaret 24 B, 0672 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1045
0301 OSLO

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen omfatter en andelsbolig i Østmarka borettslag på Trasop i Oslo. Rekkehuset er oppført i 1956 og går over tre plan, med et samlet bruksareal på 124 m², i sin helhet oppmålt som BRA-i. Terrassearealet utgjør til sammen 33 m². Kjelleren består av gang med trapp, uinnredet kjellerrom, vaskekjeller og bod. Boligen har gjennomgående eldre innredninger, overflater og tekniske installasjoner, med betydelig slitasje og flere skader. Det må påregnes et omfattende oppgraderingsbehov.

Borettslaget har gjennomført flere vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider på den felles bygningsmassen. Årsrapporten oppgir blant annet etterisolering og utskifting av utvendig kledning i 2004–2005, dreneringsarbeider i 2011–2013, piperehabilitering i 2017 og utvendig maling i 2024–2025. Balkonger og terrasser er utbedret etter behov i 2020–2023. Det foreligger ferdigattest fra 2018 for piperehabiliteringen. Omfanget av enkelte arbeider ved denne boligen er ikke nærmere dokumentert. Fordelingen av vedlikeholdsansvaret mellom borettslaget og andelseieren følger vedtektene og er omtalt i rapporten.

Taktekningen har mosevekst og synlig slitasje. Taket er besiktiget fra bakkenivå, og tilstanden bør undersøkes nærmere. På loftet er det registrert fuktskjolder rundt gjennomføringer og indikasjoner på utettheter i dampsperren. Takvannet ledes ikke tilfredsstillende bort fra grunnmuren.

Vinduene er fra 1993 og eldre. Det er påvist råteskader på kjellervinduene, svelling i ytterdøren samt sprekker og lokale råteskader i balkongdøren. Terrassene og de utvendige trappene har vedlikeholdsbehov, og det mangler rekkverk på utvendig trapp. Innvendige trapper har slitasje, og rekkverkshøyder og åpninger avviker fra dagens sikkerhetskrav. Det mangler også håndløper langs vegg i trappeløpet.

Innvendige overflater har betydelig bruksslitasje og stedvise skader. Det er målt skjevheter i gulvene, blant annet ca. 30 mm høydeforskjell gjennom stuen. Enkelte innvendige dører subber eller har skader. Kjøkkeninnredningen og utstyret har omfattende slitasje og behov for oppgradering. Toalettrommet har slitte overflater og mangelfull utførelse av laminatgulvet.

Badet i 2. etasje har store og alvorlige avvik og må totalrenoveres. Det er registrert fuktskader i himlingen, på veggen bak dusjkabinettet og i innredningen. Badet mangler varmekilde. Hulltaking ble ikke utført fordi det ikke var et egnet sted. Overflatesøk ga ikke unormale utslag på kontrollstedene, men dette utelukker ikke skjulte fuktskader. Skadeårsak og omfang må avklares ved rehabiliteringen.

Vaskekjelleren har en enkel, eldre utførelse og er vurdert å ha behov for totalrenovering som våtrom. Det er registrert forhøyede fuktindikasjoner ved overflatesøk. Arbeidene må samordnes med utredning og utbedring av kjellerens øvrige fuktforhold. Tiltak som berører sluk eller felles installasjoner, må avklares med borettslaget.

I kjelleren er det registrert forhøyede fuktindikasjoner i gulv og vegger, sammen med saltutslag som viser fuktvandring i konstruksjonene. Fuktsøket angir ikke et eksakt fuktinnhold og vurderes sammen med de synlige symptomene. Grunnmuren har omfattende, tilnærmet horisontale sprekker. Sprekkenes årsak og betydning for konstruksjonen, samt årsakene til fuktbelastningen, må undersøkes nærmere. Tidligere dreneringsarbeider dokumenterer ikke anleggets nåværende funksjon. Gulv og vegger bør ikke bygges inn før fukttilførselen er avklart, nødvendige tiltak er gjennomført og konstruksjonene er tilstrekkelig tørre. Kostnadsanslaget under grunnmur gjelder videre undersøkelser, ikke eventuell utbedring.

Ifølge selgers egenerklæring oppstod det for omtrent 2,5 år siden en lekkasje fra toalettrommet ned til kjøkkenet. Toalettet og kjøkkenhimlingen skal ha blitt skiftet gjennom en forsikringssak. Skadeomfanget og de utførte arbeidene er ikke nærmere dokumentert.

Vannledningene består av eldre kobberrør med stedvis irrdannelse, mens avløpsledningene hovedsakelig består av eldre støpejernsrør. Ledningene har høy alder og usikker fremtidig funksjon. Hovedstoppekran og vannmåler ble ikke lokalisert ved befaringen. Varmtvannsberederen på 200 liter fra 1988 har kraftig korrosjon og tegn til lekkasje og bør skiftes. Rommet mangler sluk og annen lekkasjesikring.

Det elektriske anlegget består av installasjoner fra ulike perioder. Det er registrert løse eller mangelfullt festede kabler og synlige tegn som kan tyde på tidligere varmebelastning. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for senere arbeider. Selger opplyser at en kabel i kjellerboden tidligere tilhørte fellesarealet og ble klippet etter oppdelingen. Frakoblingen er ikke dokumentert. Anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person, og omfattende utbedringer må påregnes. Det endelige omfanget må avklares gjennom kontrollen. Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon.

Selger opplyser at boligen er tilknyttet borettslagets felles brannvarslingsanlegg. Dette dokumenterer ikke brannskillenes utførelse. Skilleveggene i kjelleren er ikke dokumentert med hensyn til oppbygning og brannmotstand, og loftet er åpent og sammenhengende over boenhetene. Branncellebegrensningen i kjelleren og mot og på loftet må vurderes av brannteknisk fagkyndig.

Kjelleren var opprinnelig vist som fellesareal på byggetegningene og er senere delt opp i arealer som disponeres av de enkelte andelene. En erklæring signert av andelseierne i Hellerudfaret 24 A–D høsten 2022 bekrefter enighet om oppdelingen. Megler beskriver tilsvarende disponering som en etablert ordning i borettslaget. Tidspunktet for den fysiske oppdelingen og borettslagets opprinnelige behandling er ikke dokumentert. Styret opplyser at omdisponering ikke tidligere har vært behandlet og heller ikke forventes, men kan ikke garantere mot fremtidig omdisponering. Bruksrettens varighet og vilkår er ikke særskilt dokumentert gjennom vedtak eller avtale med borettslaget. Forholdet er nærmere omtalt under «Lovlighet».

Hellerudfaret 24 B, 0672 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1045
0301 OSLO

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har tidligere vært tilknyttet et oljefyringsanlegg, men oljetankens plassering og status er ikke avklart. Borettslaget oppgir at et radonprosjekt ble ferdigstilt i 2017, men måleresultater og eventuelle tiltak for denne boligen er ikke dokumentert.

Tilstandsrapporten må leses i sin helhet. Under de enkelte kontrollpunktene er tilstandsgrader, registrerte avvik, konsekvenser og anbefalte tiltak nærmere beskrevet.

Rekkehus - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret og er besiktiget fra bakkenivå. Undertak og øvrig takkonstruksjon er fra samme periode.

Ettersom bygget er organisert som et borettslag, vil nødvendig vedlikehold og utbedringer som hovedregel ligge innenfor felles ansvar med mindre annet følger av vedtekter eller særskilt avtale. Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra byggeåret.

Ettersom bygget er organisert som et borettslag, vil nødvendig vedlikehold og utbedringer som hovedregel ligge innenfor felles ansvar med mindre annet følger av vedtekter eller særskilt avtale. Boligen har saltak med takkonstruksjon oppført i prefabrikkerte W-takstoler av tre, isolert med blåseisolasjon. Undertaket består av bordtro/rupanel. Lufting av takkonstruksjonen skjer via raft. Tilkomst til loftet er via loftsluke med nedfellbar stige. Loftet fremstår som et kaldt loft uten gulvbelagt gangbane eller lagringsareal.
Ytterveggene over grunnmuren er oppført i bindingsverk av tre og har liggende trekledning. Ifølge borettslagets årsrapport ble fasadene etterisolert og kledningen skiftet i 2004–2005. Det ble gjennomført utvendig maling og etablert luftespalter ved raft i 2011–2012. Ny utvendig maling av alle fasader er oppgitt utført i 2024–2025.

Ytterveggene er undersøkt ved visuell kontroll fra bakkenivå og tilgjengelige områder, uten åpning av konstruksjonene. Oppbygningen av etterisoleringen og skjulte detaljer er ikke kontrollert.
Boligen har 2-lags isolerglassvinduer med trekarm fra 1993 og eldre, samt kjellervinduer med koblet glass fra byggeåret.

Vinduenes utvendige overflater, innsettingsdetaljer og åpne -/lukkefunksjon er kontrollert ved visuell besiktigelse og stikkprøvevis funksjonsprøving.
Boligen har en malt ytterdør med glassfelt av ukjent alder, samt en balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra byggeåret.

Dørenes åpne- og lukkefunksjon er kontrollert ved funksjonsprøving. Ved inngangspartiet er det oppført en markterrasse med trykkimpregnerte terrassebord på ca. 13 m², samt en tretrapp som gir adkomst til boligen.

Videre er det etablert en østvendt terrasse med tilkomst fra stuen på ca. 20 m². Konstruksjonen har bjelkelag av tre, fundamentert med punktunderstøttelse mot terreng. Terrassegulvet er utført i trykkimpregnerte trematerialer, mens rekkverket er av malt trevirke. Det er oppført to utvendige tretrapper, én ved inngangspartiet og én ved terrassen.

INNVENDIG Gå til side

Overflater - gulv
Gulvoverflatene består av vinylbelegg, trestavsparkett, laminat, heltre furugulv og betong.

Overflater - vegger og himlinger
Innvendige veggoverflater består hovedsakelig av ulike platekledde vegger, malt panel, strietapet og murpuss.

Takhøyden ble stikkprøvemålt til ca. 2,10 meter i kjeller, 2,39 meter i 1. etasje, og fra 2,72 til 2,15 meter i 2. etasje, ettersom himlingen har skråtak.
Boligen har støpt betonggulv på grunn. Konstruksjonsoppbygningen under betonggulvet er skjult og er ikke nærmere kontrollert. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

2.etasje: Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i soverom m/trapp på ca 2 m, 20 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i gang m/trapp på ca 2 m, 7 mm gjennom hele rommet.

1.etasje: Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 30 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på kjøkkengulvet på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.

Borettslagets årsrapport oppgir at et radonprosjekt ble ferdigstilt i 2017. Det er ikke fremlagt opplysninger om prosjektets omfang, måleresultater for Hellerudfaret 24 B eller eventuelle tiltak i denne boligen.

Boligen har en teglsteinspipe fra byggeåret og peis med innsats i stuen. Det er registrert feieluke i gangen i 2. etasje og sotluke i kjelleren.

Pipen er rehabilitert med innvendig røykrør av stål i regi av borettslaget. Det foreligger ferdigattest fra Oslo kommune, datert 26.04.2018, for rehabilitering av piper i Hellerudfaret og Hellerudsvingen, saksnummer 201701334. Østmarka borettslag er oppført som tiltakshaver og Murmester Nils Berg AS som ansvarlig søker.

Eier skal sørge for at fyringsanlegget fungerer som forutsatt, følge opp vedlikeholdsbehov og eventuelle pålegg samt sikre tilfredsstillende adkomst ved feiing og tilsyn. Kommunen sørger for behovsprøvd feiing og tilsyn med fyringsanlegget.

Kjelleren har betonggulv og vegger av mur/betong. Veggene mot terreng har synlige muroverflater uten innvendig utforing. Mot naboboligen er det oppført en enkel bindingsverksvegg med panel.

Det er ikke foretatt hulltaking, da veggene mot terreng består av murkonstruksjoner uten innvendig utforing. Undersøkelsen er utført ved visuell kontroll og fuktsøk på tilgjengelige overflater med Protimeter.

Boligen har en innvendig tretrapp mellom etasjene med tette trappetrinn fra byggeåret. Trappen mellom 1. og 2. etasje er belagt med heldekkende teppe i trinnene, mens trappen ned til kjeller har

Hellerudfaret 24 B, 0672 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1045
0301 OSLO

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Beskrivelse av eiendommen

vinylbelegg.

Boligen har innvendige trefinérdører, foldedører samt en heltre dør med blyglass fra byggeåret.
Dørenes åpne- og lukkefunksjon ble kontrollert ved befaringen.

Ved befaringen ble det ikke observert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende og treskadende insekter i boligen.

Ifølge borettslagets årsrapport har det vært gjennomført bekjempelse av maur og skjeggkre i både rekkehus og firemannsboliger. Det er også opplyst om problemer med rotter og mus i borettslaget. Borettslaget har avtaler om skadedyrbekjempelse og oppfølging, herunder kontroll av feller og tiltak ved registrerte forekomster.

Opplysningene gjelder borettslaget samlet og dokumenterer ikke angrep i denne boligen. Eventuell historikk med skadedyr og bekjempelsestiltak i den aktuelle bygningen bør avklares med styret. Fravær av synlige tegn ved befaringen utelukker ikke forekomster i skjulte konstruksjoner.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2. etasje fra byggeåret.

Rommet har flislagt gulv, våtromstapet på veggene og malte himlingsplater. Innredningen består av et servantskap med hvite, slette fronter, servant med ettgreps blandebatteri og speilskap med overmontert belysning. Badet er videre utstyrt med et dusjkabinett. Rommet ventileres naturlig via en ventil i vegg samt et vindu.

Vaskerommet inngår i kjellerarealet som i dag disponeres av andelen. De opprinnelige byggetegningene viser kjelleren med fellesarealer for blant annet vask, tørk og oppbevaring. Kjelleren er senere delt opp med skillevegger.

Rommet har enkel utførelse og fremstår som en tradisjonell vaskekjeller. Gulvet består av malt betong, mens veggene har malte mur- og pussflater samt enkelte partier med trepanel. Himlingen er kledd med trepanel. Det er installert vaskemaskin og tørketrommel, med sluk i gulvet ved maskinene. Rommet har synlige rørføringer og er innredet med skap og benkeplass.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet ligger i et eget rom i 1. etasje og har en eldre innredning av ukjent alder.
Innredningen er plassert langs to motstående vegger og har lyse, profilerte fronter, laminatbenkeplate og oppvaskbenk i rustfritt stål med to kummer og avrenningsfelt. Veggene over oppvaskbenken og bak komfyren er flislagt. Det er oppbevaringsplass i over- og underskap, skuffer og høyskap, samt plass til et mindre spisebord. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr, kombinert kjøle- og fryseskap og oppvaskmaskin under benken. Over komfyren er det montert en kjøkkenventilator under overskapet, med avtrekk til det fri.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet ligger i 2. etasje og er innredet med et gulvstående toalett. Gulvet er belagt med laminat, mens vegger og himling har malte overflater. Rommet har takmontert belysning og naturlig avtrekksventilasjon.
Rommet har naturlig avtrekk via ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens innvendige vannledninger består av kobberrør med loddede skjøter fra byggeåret. Hovedstoppekran og vannmåler ble ikke lokalisert ved befaringen.

Vurderingen er derfor begrenset til visuelle observasjoner og enkel kontroll av tilgjengelige deler av anlegget på befaringstidspunktet. Skjulte rørføringer, koblinger og gjennomføringer er ikke kontrollert. Det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep eller nærmere kontroll av kvalifisert fagperson.

Boligens innvendige avløpsledninger består hovedsakelig av støpejernsrør fra byggeåret.

Boligen har naturlig ventilasjon basert på termisk oppdrift. Tilluft tilføres gjennom ventiler i yttervegger og/eller vinduer.

Dagens oppvarming består av et ildsted i stuen og elektrisk oppvarming med panelovner eller tilsvarende.

Boligen var tidligere tilknyttet et oljefyringsanlegg. Kun deler av rørføringene fra dette anlegget er fortsatt synlige innvendig i boligen.

Boligen har en 200 liters varmtvannsbereder fra 1988, plassert i et rom i kjelleren uten sluk. Berederen er fast tilkoblet det elektriske anlegget og har servicebryter.

Boligens sikringsskap er plassert i et uinnredet kjellerrom og er utstyrt med automatsikringer, jordfeilvarsler og jordfeilbrytere. Hovedbryteren er merket 3 × 25 A, og det er registrert seks kurser.

Det elektriske anlegget består av både eldre og nyere installasjoner og ledningsnett. Det er registrert endringer og tilleggsarbeider på anlegget etter 01.01.1999, men tidspunktet for eventuell total rehabilitering er ikke kjent.

På bakgrunn av de registrerte forholdene må det påregnes omfattende utbedringer.
Selger opplyser at boligen er tilknyttet et felles brannvarslingsanlegg etablert i regi av borettslaget. Årsrapporten oppgir årlig kontroll av felles brannvarslingsanlegg og utskifting av røykvarslere og slokkeapparater i alle boenheter i 2021–2022.

Ved oppdelingen av kjelleren er det etablert skillevegger mellom arealer som disponeres av de enkelte andelene. De observerte veggene er utført med bindingsverk og panelkledning. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på samlet oppbygning, tilslutninger, gjennomføringer eller brannmotstand.

Loftet er åpent og sammenhengende over boenhetene, uten observerte skillevegger mellom loftsarealene.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Hellerudfaret 24 B, 0672 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1045
0301 OSLO

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Beskrivelse av eiendommen

Ifølge borettslagets årsrapport ble det gjennomført dreneringsarbeider rundt bygningene i 2011–2013. Det er ikke fremlagt detaljert dokumentasjon på utførelsen, hvilke sider av den aktuelle bygningen som ble omfattet, eller omfanget av samtidig utvendig fuktsikring.

Årsrapporten omtaler fuktige grunnforhold og fuktproblemer i nedre del av Hellerudfaret. Borettslaget har engasjert OPAK som rådgiver. Inspeksjon av dreneringen og montering av tilbakeslagsventiler i kummer er omtalt som videre tiltak i 2026. Det fremgår ikke om Hellerudfaret 24 B inngår i det berørte området, eller om tiltakene er gjennomført.
Boligen har grunnmur av betong. Gulvet mot grunnen er utført som en støpt betongplate på terreng.
Terrenget på hagesiden av boligen er opparbeidet med plen og buskvegetasjon. Hagearealet er forholdsvis slakt, med overgang til stigende og kupert naturterreng med berg i dagen, trær og øvrig vegetasjon. Det er lokale høydeforskjeller mellom hagearealet og det tilstøtende naturterrenget.

Ifølge NVE er det angitt risikoscore 4 for overvann ved boligen. Terrengforholdene og overvannsrisikoen må ses i sammenheng med «Fuktsikring og drenering» og «Grunnmur og fundamenter». Utvendige avløpsrør er av støpejern, og vannledning er av kobber fra byggeåret. Offentlig avløp og vann er tilknyttet via private stikkledninger.

Boligen har tidligere vært tilknyttet en oljetank. Det er registrert enkelte gjenværende rørføringer innvendig og utvendig. Det er ikke kjent om tanken var plassert innvendig eller nedgravd i terrenget, hvor den var plassert, eller om den er sanert eller fjernet. For en eventuell nedgravd tank er det heller ikke kjent om den er gravd opp og fjernet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

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

De opprinnelige byggetegningene viser kjelleren som fellesareal med rom for sykler og barnevogner, vask og tørk samt mat- og vedboder. Tegningene viser forbindelse mellom kjellerarealene. Kjelleren er senere delt opp med skillevegger, og arealet som i dag disponeres av denne andelen, består av gang med trapp, uinnredet kjellerrom, vaskekjeller og bod.

Det foreligger en erklæring signert av andelseierne i Hellerudfaret 24 A–D høsten 2022, som bekrefter enighet om oppdelingen av den tidligere felles kjelleren. Ifølge erklæringen følger grensene i kjelleren skillet mellom boligene. Selger opplyser at erklæringen ble sendt til borettslagets styre i november 2022. Dokumentet omtaler oppdelingen som «seksjonering», men dokumenterer en intern enighet om arealfordelingen, ikke en formell seksjonering til eierseksjoner.

Megler opplyser at tilsvarende disponering av kjellerarealer er etablert for en rekke boliger i borettslaget, og at boliger tidligere er omsatt med disse kjellerarealene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som fastslår når den fysiske oppdelingen i Hellerudfaret 24 ble gjennomført, eller hvordan den opprinnelig ble behandlet og godkjent av borettslaget.

I en uttalelse fra styret, videreformidlet av selger, opplyses det at omdisponering av slike kjellerarealer ikke tidligere har vært behandlet, og at styret heller ikke forventer at dette vil skje. Styret tar samtidig forbehold om at det ikke kan garantere mot en fremtidig omdisponering. Dagens disponering er dermed beskrevet og understøttet av den signerte erklæringen, mens det ikke er fremlagt et særskilt vedtak eller en avtale med borettslaget som avklarer bruksrettens varighet og vilkår.

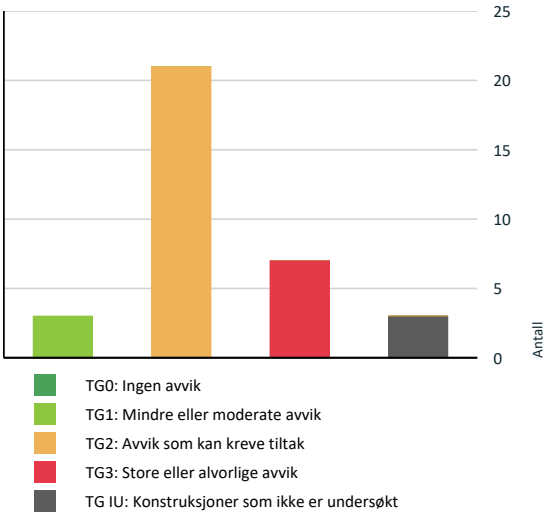
Ved befaringen var kjellerarealet ikke innredet med rom for varig opphold. Eventuell søknadsplikt knyttet til den utførte oppdelingen må avklares med kommunen. Ved fremtidig innredning eller endret bruk må både nødvendige offentlige tillatelser og borettslagets samtykke avklares.

Hellerudfaret 24 B, 0672 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1045
0301 OSLO

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

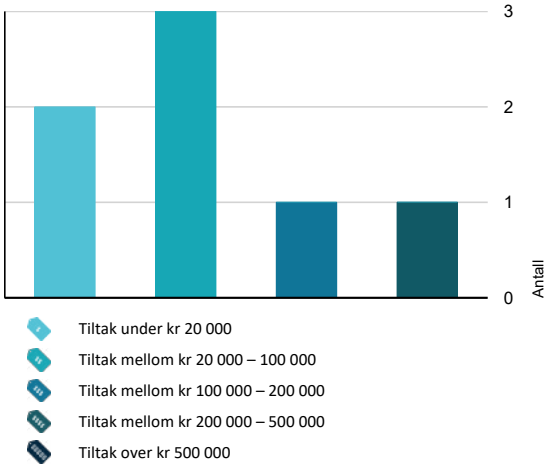
Sammendrag av boligens tilstand

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

Vedlikeholdsansvaret er fordelt mellom borettslaget og andelseieren etter vedtektenes punkt 5-1 og 5-2. Andelseieren har ansvar for innvendige overflater, inventar og utstyr, herunder varmtvannsbereder, toalett og vasker. Ansvaret omfatter også innvendig vedlikehold av vinduer og dører, boligens elektriske installasjoner fra og med første hovedsikring/inntakssikring, samt oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger frem til borettslagets felles -/hovedledning. Borettslaget skal holde bygningene og eiendommen i forsvarlig stand så langt ansvaret ikke ligger på andelseieren. Borettslagets ansvar omfatter blant annet felles vann- og avløpsrør og øvrige felles installasjoner, utskifting av vinduer og termoruter, trapper og ytterdører, samt reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og sluk. Rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, omfattes også, med unntak av varmekabler. Vedtektene presiserer at utskifting av felles installasjoner i andelseierens egen regi bekostes av andelseieren. Arbeider som berører borettslagets ansvarsområde, må derfor avklares med styret før igangsetting. Ansvarsfordelingen endrer ikke den tekniske tilstandsvurderingen. Registrerte avvik og utbedringsbehov er beskrevet under de enkelte bygningsdelene. Tilstandsrapporten bygger på visuelle observasjoner, enkle undersøkelser, tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger gitt i forbindelse med oppdraget. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, demontering av bygningsdeler, flytting av fastmontert inventar eller åpning av lukkede konstruksjoner, med mindre dette er særskilt opplyst i rapporten. Skjulte konstruksjoner, lukkede hulrom, membraner, rørføringer, elektriske installasjoner, fundamentering, drenering og øvrige ikke-synlige forhold er vurdert ut fra tilgjengelige indikasjoner og opplysninger. Det kan derfor foreligge skjulte feil eller avvik som ikke lar seg avdekke ved ordinær befaring. Rapporten må leses i sammenheng med alle beskrivelser, tilstandsgrader, avvik, konsekvenser, anbefalte tiltak, dokumentasjonsgrunnlag og forutsetninger.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Vinduene viser tegn til elde og slitasje.
Isolerglassruter som er eldre enn 35 år har usikker fremtidig funksjon.

Råteskader er påvist på kjellervinduene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Hellerudfaret 24 B, 0672 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1045
0301 OSLO

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Sammendrag av boligens tilstand

Ytterdøren har begynt å svelle i nedre del av dørbladet.

Balkongdøren har sprekker i trevirket og lokale råteskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Varmtvannsberederen er fra 1988 og er dermed ca. 38 år gammel. Det er registrert kraftig korrosjon ved rørtilkoblingen på toppen av berederen, samt avleiringer og merker som tyder på lekkasje. Berederen står i et kjellerrom uten sluk, eller annen lekkasjesikring.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert omfattende horisontale sprekker i grunnmuren som er symptom på jordtrykk (trykk fra massene, f.eks jord, leire og fyllmasser, som ligger inntil grunnmuren).

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet er etablert før år 2000 og omfattes av alderskriteriet for TG3 i NS 3600:2025. Tilstandsgraden begrunnes i tillegg med synlige fuktskader og badets samlede dårlige tilstand.

Ved befaringen ble det registrert sluk i støpejern under dusjkabinettet med begrenset inspeksjonsmulighet, manglende varmekilde, fuktskader i himlingen og på veggen bak dusjkabinettet. Himlingen har omfattende oppsprekking og avflassing av overflatebehandlingen. Baderomsinnredningen er også fuktskadet, med svelling og nedbrytning langs platekanter. Det ble dessuten registrert lukt karakteristisk for mugg og råte. Lukten gir mistanke om skader også i bakenforliggende konstruksjoner, men dokumenterer ikke alene skadeomfanget.

Badet har behov for full rehabilitering. Årsaken til fuktbelastningen og omfanget av eventuelle skjulte skader må avklares i forbindelse med arbeidene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist omfattende slitasje og skader på kjøkkeninnredning og utstyr.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

Våtrom > 2.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Tekkingen har synlig mosevekst og tegn til slitasje, som følge av elde. Mosen dekker store områder av taket, og slitasje er spesielt fremtredende på utsatte deler av takflaten.
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Det er ikke mulig å vurdere taktekking fordi det mangler sikkerhetsmessig forsvarlig adkomst.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Usikker fremtidig funksjon for takrenner, nedløp og beslag.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder rundt gjennomføringer i takkonstruksjonen
Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side

Begge konstruksjonene viser tegn til manglende vedlikehold, med sprekker i trevirket.

Hellerudfaret 24 B, 0672 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1045
0301 OSLO

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
Begge konstruksjonene viser tegn til manglende vedlikehold, med sprekker i trevirket.
Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side
Det er registrert betydelig bruksslitasje på gulvoverflatene, med stedvise skader, hakk og merker.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side
Det er registrert betydelig bruksslitasje på overflater, med stedvise skader, hakk og merker.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side
Det er målt lokal høydeforskjell på gulv som overstiger 15 mm, samt total høydeforskjell på over 30 mm.
Selger opplyser at det for omtrent 2½ år siden oppstod en lekkasje fra toalettrommet i 2. etasje, med påfølgende vannskade i kjøkkenhimlingen under.

Ifølge egenerklæringen ble toalettet og kjøkkenhimlingen skiftet av faglærte gjennom en forsikringssak. Arbeidene er ikke nærmere dokumentert med skaderapport, arbeidsbeskrivelse eller dokumentasjon på kontroll og uttørking av berørte konstruksjoner, noe som medfører usikkerhet rundt tilstanden til de berørte områdene i etasjeskille.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side
Ved befaringen ble det registrert forhøyede fuktindikasjoner ved overflatesøk med Protimeter, sammen med saltutslag og nedbrytning av overflatebehandling på gulv og vegger. Fuktsøket angir ikke et eksakt fuktinnhold, men vurderes sammen med de synlige symptomene. Selger opplyser at kjelleren har vært opplevd som tørr.

Det er også registrert tilnærmet horisontale sprekker gjennom flere av grunnmurens vegger. Sprekkene fremstår som dyptgående og vurderes nærmere under «Grunnmur og fundamenter».

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Trappene er preget av elde og slitasje.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Dørene har alders- og bruksslitasje, og det er behov for vedlikehold av overflater.

Enkelte av dørene subber mot karmen og lar seg ikke lukke på normal måte. Foldedørene har påviste skader.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter er eldre enn 33 år, og det er derfor usikkerhet knyttet til deres fremtidige funksjon. Flere av rørene viser tegn til irr. Hovedstoppekran og vannmåler ble ikke lokalisert ved befaringen.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Det er registrert sprekker i grunnmuren og fuktvandring med saltutslag på vegger og gulv i kjelleren. Funnene viser fuktbelastning, men årsakene og dreneringens funksjon er ikke avklart.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Terrenget har stedvis begrenset fall bort fra grunnmuren.
Eiendommen ligger i et område med risikoscore 4 for overvann i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Hellerudfaret 24 B, 0672 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1045
0301 OSLO

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Sammendrag av boligens tilstand

Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Avløpsledninger av støpejernsrør etter 1990 er eldre enn 67 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

Det er registrert gjenværende rørføringer innvendig og utvendig etter tidligere tilknytning til oljetank. Tankens plassering og status er ikke avklart. Det er ikke kjent om tanken var innvendig eller nedgravd, eller om den er sanert eller fjernet.

Toalettrom > 2.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er registrert arbeider som ikke er fagmessig utført på toalettrommet, blant annet ved legging og avslutning av laminatgulvet. Det er benyttet teip i overgangene. Overflatene har ellers betydelig slitasje, med stedvise hakk og merker.

Toalettrom > 2.etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Ventilatoren er preget av høy alder og slitasje

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Gå til side

Radonnivået i boligen er derfor ikke dokumentert. Måleresultater og eventuell tiltaksdokumentasjon bør innhentes fra borettslaget. Dersom relevante måleresultater ikke foreligger, bør det gjennomføres radonmåling.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Det er tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr.

Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet. Selger opplyser at en kabel i taket i kjellerboden tidligere tilhørte installasjonene i fellesarealet, og at kabelen ble klippet etter oppdelingen av kjelleren. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan kabelen er frakoblet eller sikret.

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Eiendommen ligger i et område med risikoscore 4 for overvann i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Hellerudfaret 24 B, 0672 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1045
0301 OSLO

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1956

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Benyttes til boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Skadeutbedring	Ifølge selgers egenerklæring ble toalettet i 2. etasje og kjøkkenhimlingen skiftet gjennom en forsikringssak etter lekkasje fra toalettrommet. Arbeidene er oppgitt utført av faglærte omtrent 2½ år før salget.
2024	Vedlikehold	Årstall 2024–2025: Utvendig maling av alle fasader i regi av borettslaget.
2020	Rehabilitering	Årstall 2020–2023: Borettslaget gjennomførte hel eller delvis utbedring av fukt- og råteskader på balkonger og terrasser etter behov. Det er ikke dokumentert hvilke arbeider som eventuelt ble utført ved denne boligen.
2017	Radonprosjekt	Borettslagets radonprosjekt ble ferdigstilt. Prosjektets omfang og eventuelle måleresultater eller tiltak for denne boligen er ikke dokumentert.
2017	Rehabilitering	Rehabilitering av piper i regi av borettslaget. Boligens pipe har innvendig røykrør av stål. Ferdigattest for pipeprosjektet er datert 26.04.2018.
2011	Rehabilitering	Årstall 2011–2013: Dreneringsarbeider rundt bygningene i regi av borettslaget. Det nærmere omfanget ved denne boligen er ikke dokumentert.
2011	Vedlikehold	Årstall 2011–2012: Maling av utvendig panel og etablering av luftespalter ved raft på alle hus i borettslaget.
2004	Modernisering	Årstall 2004–2005: Etterisolering av fasader og utskifting av utvendig kledning i regi av borettslaget.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret og er besiktiget fra bakkenivå. Undertak og øvrig takkonstruksjon er fra samme periode.

Ettersom bygget er organisert som et borettslag, vil nødvendig vedlikehold og utbedringer som hovedregel ligge innenfor felles ansvar med mindre annet følger av vedtekter eller særskilt avtale.

Vurdering av avvik:
• Tekkingen har synlig mosevekst og tegn til slitasje, som følge av elde. Mosen dekker store områder av taket, og slitasje er spesielt fremtredende på utsatte deler av takflaten.

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• Det er ikke mulig å vurdere taktekking fordi det mangler sikkerhetsmessig forsvarlig adkomst.

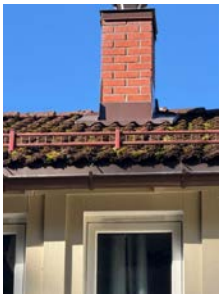
Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres rens og fjerning av mose fra taket, samt vurdering av behov for lokal utbedring eller utskifting av slitte takstein. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning, redusert levetid på taktekking og mulig skade på undertak og takkonstruksjon.

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det bør etableres sikker og forsvarlig adkomst slik at taktekking kan inspiseres nærmere.
Konsekvensen av manglende inspeksjon er økt usikkerhet om tilstanden, noe som kan medføre risiko for skjulte skader eller behov for uforutsette utbedringer.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra byggeåret.

Ettersom bygget er organisert som et borettslag, vil nødvendig vedlikehold og utbedringer som hovedregel ligge innenfor felles ansvar med mindre annet følger av vedtekter eller særskilt avtale.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Usikker fremtidig funksjon for takrenner, nedløp og beslag.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

• Takrenner, nedløp og beslag bør vurderes for utskifting eller vedlikehold for å sikre tilstrekkelig funksjon i fremtiden.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer og fuktskader på bygningen, samt redusert levetid på bygningsdelene.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltak med takkonstruksjon oppført i prefabrikkerte W-takstoler av tre, isolert med blåseisolasjon. Undertaket består av bordtro/rupanel. Lufting av takkonstruksjonen skjer via raft. Tilkomst til loftet er via loftsluke med nedfellbar stige. Loftet fremstår som et kaldt loft uten gulvbelagt gangbane eller lagringsareal.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder rundt gjennomføringer i takkonstruksjonen

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

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser

• Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.

• Punktert dampsperre kan føre til fuktvandring inn i konstruksjonen, med risiko for kondens, mugg- og råteskader.

• Det anbefales å lokalisere og tette skader i dampsperren for å gjenopprette funksjonen og redusere fuktrisiko.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene over grunnmuren er oppført i bindingsverk av tre og har liggende trekledning. Ifølge borettslagets årsrapport ble fasadene etterisolert og kledningen skiftet i 2004–2005. Det ble gjennomført utvendig maling og etablert luftespalter ved raft i 2011–2012. Ny utvendig maling av alle fasader er oppgitt utført i 2024–2025.

Ytterveggene er undersøkt ved visuell kontroll fra bakkenivå og tilgjengelige områder, uten åpning av konstruksjonene. Oppbygningen av etterisoleringen og skjulte detaljer er ikke kontrollert.

Årstall: 2004 **Kilde:** Andre opplysninger: Kilde: Borettslagets årsrapport

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har 2-lags isolerglassvinduer med trekarm fra 1993 og eldre, samt kjellervinduer med koblet glass fra byggeåret.

Vinduenes utvendige overflater, innsettingsdetaljer og åpne -/lukkefunksjon er kontrollert ved visuell besiktigelse og stikkprøvevis funksjonsprøving.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Vinduene viser tegn til elde og slitasje. Isolerglassruter som er eldre enn 35 år har usikker fremtidig funksjon.

Råteskader er påvist på kjellervinduene.

Konsekvens/tiltak

Hellerudfaret 24 B, 0672 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1045
0301 OSLO

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Tilstandsrapport

• Vinduene bør følges opp med jevnlig vedlikehold og vurderes for utskifting, spesielt de som er eldre enn 35 år, da det er usikkerhet knyttet til deres videre funksjon og isoleringsevne.

Kjellervinduer med påviste råteskader bør skiftes ut for å unngå ytterligere forringelse, varmetap og risiko for fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har en malt ytterdør med glassfelt av ukjent alder, samt en balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra byggeåret.

Dørenes åpne- og lukkefunksjon er kontrollert ved funksjonsprøving.

Vurdering av avvik:

• Ytterdøren har begynt å svelle i nedre del av dørbladet.

Balkongdøren har sprekker i trevirket og lokale råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Ytterdøren bør utbedres eller eventuelt skiftes for å hindre videre svelling og redusere risiko for funksjonssvikt og varmetap.

Balkongdøren bør repareres eller byttes ut for å forhindre ytterligere råteskader og redusere risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Innvendig vedlikehold av dørene er andelseierens ansvar, mens utskifting av ytterdører ligger til borettslaget etter vedtektenes punkt 5-2.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Balkongdør



Ytterdør

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Ved inngangspartiet er det oppført en markterrasse med trykkimpregnerte terrassebord på ca. 13 m², samt en tretrapp som gir adkomst til boligen.

Videre er det etablert en østvendt terrasse med tilkomst fra stuen på ca. 20 m². Konstruksjonen har bjelkelag av tre, fundamentert med punktunderstøttelse mot terreng. Terrassegulvet er utført i trykkimpregnerte trematerialer, mens rekkverket er av malt trevirke.

Vurdering av avvik:

• Begge konstruksjonene viser tegn til manglende vedlikehold, med sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og utskifting av skadet trevirke.

Dersom dette ikke gjøres, vil det være økt risiko for videre forringelse av konstruksjonene, redusert bæreevne og i verste fall behov for omfattende reparasjoner eller utskifting.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er oppført to utvendige tretrapper, én ved inngangspartiet og én ved terrassen.

Vurdering av avvik:

• Begge konstruksjonene viser tegn til manglende vedlikehold, med sprekker i trevirket.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



Hellerudfaret 24 B, 0672 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1045
0301 OSLO

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater - gulv
Gulvoverflatene består av vinylbelegg, trestavsparkett, laminat, heltre furugulv og betong.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert betydelig bruksslitasje på gulvoverflatene, med stedvise skader, hakk og merker.

Konsekvens/tiltak

• Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av overflater ved eierskifte. Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert estetisk standard og mulig videre forringelse av overflatene over tid.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater - vegger og himlinger
Innvendige veggoverflater består hovedsakelig av ulike platekledde vegger, malt panel, strietapet og murpuss.

Takhøyden ble stikkprøvemålt til ca. 2,10 meter i kjeller, 2,39 meter i 1. etasje, og fra 2,72 til 2,15 meter i 2. etasje, ettersom himlingen har skråtak.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert betydelig bruksslitasje på overflater, med stedvise skader, hakk og merker.

Konsekvens/tiltak

• Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av overflater ved eierskifte. Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert estetisk standard og mulig videre forringelse av overflatene over tid.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har støpt betonggulv på grunn. Konstruksjonsoppbygningen under betonggulvet er skjult og er ikke nærmere kontrollert. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

2.etasje: Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i soverom m/trapp på ca 2 m, 20 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i gang m/trapp på ca 2 m, 7 mm gjennom hele rommet.

1.etasje: Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 30 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på kjøkkengulvet på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell på gulv som overstiger 15 mm, samt total høydeforskjell på over 30 mm.

• Selger opplyser at det for omtrent 2½ år siden oppstod en lekkasje fra toalettrommet i 2. etasje, med påfølgende vannskade i kjøkkenhimlingen under.

Ifølge egenerklæringen ble toalettet og kjøkkenhimlingen skiftet av faglærte gjennom en forsikringssak. Arbeidene er ikke nærmere dokumentert med skaderapport, arbeidsbeskrivelse eller dokumentasjon på kontroll og uttørking av berørte konstruksjoner, noe som medfører usikkerhet rundt tilstanden til de berørte områdene i etasjeskille.

Konsekvens/tiltak

• For å utbedre høydeforskjellene må gulvene rettes opp. Dette bør vurderes spesielt ved eventuell oppussing eller før legging av nytt gulvbelegg, da skjevheter kan føre til sprekker, knirk og redusert levetid på gulvbelegg.

Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge årsak og omfang.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for ujevn slitasje, estetiske utfordringer og mulig forverring av skjevheter over tid.

• Det bør innhentes dokumentasjon på utførte arbeider, inkludert skaderapport, arbeidsbeskrivelse og dokumentasjon på kontroll og uttørking av berørte konstruksjoner.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tilstanden til etasjeskillet og tilstøtende konstruksjoner, med økt risiko for skjulte fuktskader eller følgeskader som kan utvikle seg over tid.

Det anbefales at tilstanden til de berørte områdene vurderes nærmere av fagperson.

⚠ Radon

Beskrivelse

Borettslagets årsrapport oppgir at et radonprosjekt ble ferdigstilt i 2017. Det er ikke fremlagt opplysninger om prosjektets omfang, måleresultater for Hellerudfaret 24 B eller eventuelle tiltak i denne boligen.

Vurdering av avvik:

• Radonnivået i boligen er derfor ikke dokumentert. Måleresultater og eventuell tiltaksdokumentasjon bør innhentes fra borettslaget. Dersom relevante måleresultater ikke foreligger, bør det gjennomføres radonmåling.

Hellerudfaret 24 B, 0672 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1045
0301 OSLO

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør innhentes dokumentasjon på radonmålinger og eventuelle tiltak fra borettslaget. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, anbefales det å gjennomføre radonmåling i boligen for å avklare om radonnivåene er innenfor anbefalte grenser. Manglende dokumentasjon og måling medfører usikkerhet om radonnivået, noe som kan innebære helserisiko ved forhøyede verdier.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Boligen har en teglsteinspipe fra byggeåret og peis med innsats i stuen. Det er registrert feieluke i gangen i 2. etasje og sotluke i kjelleren.

Pipen er rehabilitert med innvendig røykrør av stål i regi av borettslaget. Det foreligger ferdigattest fra Oslo kommune, datert 26.04.2018, for rehabilitering av piper i Hellerudfaret og Hellerudsvingen, saksnummer 201701334. Østmarka borettslag er oppført som tiltakshaver og Murmester Nils Berg AS som ansvarlig søker.

Eier skal sørge for at fyringsanlegget fungerer som forutsatt, følge opp vedlikeholdsbehov og eventuelle pålegg samt sikre tilfredsstillende adkomst ved feiing og tilsyn. Kommunen sørger for behovsprøvd feiing og tilsyn med fyringsanlegget.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Kjelleren har betonggulv og vegger av mur/betong. Veggene mot terreng har synlige muroverflater uten innvendig utforing. Mot naboboligen er det oppført en enkel bindingsverksvegg med panel.

Det er ikke foretatt hulltaking, da veggene mot terreng består av murkonstruksjoner uten innvendig utforing. Undersøkelsen er utført ved visuell kontroll og fuktsøk på tilgjengelige overflater med Protimeter.

Vurdering av avvik:
• Ved befaringen ble det registrert forhøyede fuktindikasjoner ved overflatesøk med Protimeter, sammen med saltutslag og nedbrytning av overflatebehandling på gulv og vegger. Fuktsøket angir ikke et eksakt fuktinnhold, men vurderes sammen med de synlige symptomene. Selger opplyser at kjelleren har vært opplevd som tørr.

Det er også registrert tilnærmet horisontale sprekker gjennom flere av grunnmurens vegger. Sprekkene fremstår som dyptgående og vurderes nærmere under «Grunnmur og fundamenter».

Konsekvens/tiltak
• Betong og mur kan være fuktbelastet uten at det er synlig vann på overflatene. Åpne mur- og betongflater gir mulighet for uttørking til rommet. Innbygging med treverk, isolasjon eller andre fuktfølsomme materialer kan redusere uttørkingen og øke risikoen for skjulte fukt- og råteskader.

Fukttilførselen og omfanget må undersøkes nærmere i sammenheng med drenering, utvendig fuktsikring, terrengforhold og bortledning av tak- og overflatevann. Kapillært oppsug fra grunnen er en mulig medvirkende årsak, men den konkrete årsaken er ikke fastslått. Kjellerens gulv og vegger bør ikke bygges inn før nødvendige tiltak er gjennomført og tilstrekkelig uttørking er dokumentert.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har en innvendig tretrapp mellom etasjene med tette trappetrinn fra byggeåret. Trappen mellom 1. og 2. etasje er belagt med heldekkende teppe i trinnene, mens trappen ned til kjeller har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:
• Trappene er preget av elde og slitasje.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Trappene bør vedlikeholdes eller oppgraderes for å sikre trygg bruk og redusere risiko for fallulykker som følge av slitasje og elde.
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Boligen har innvendige trefinérdører, foldedører samt en heltre dør med blyglass fra byggeåret.

Dørenes åpne- og lukkefunksjon ble kontrollert ved befaringen.

Vurdering av avvik:

Hellerudfaret 24 B, 0672 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1045
0301 OSLO

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Tilstandsrapport

• Dørene har alders- og bruksslitasje, og det er behov for vedlikehold av overflater.

Enkelte av dørene subber mot karmen og lar seg ikke lukke på normal måte. Foldedørene har påviste skader.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av dører med skader eller funksjonssvikt for å sikre normal bruk og hindre ytterligere slitasje.

Dører som subber mot karm bør justeres for å unngå økt slitasje og redusert funksjonalitet.

Konsekvensen av manglende tiltak er at dørene kan bli vanskeligere å bruke, og skadene kan forverres over tid.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Ved befaringen ble det ikke observert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende og treskadende insekter i boligen.

Ifølge borettslagets årsrapport har det vært gjennomført bekjempelse av maur og skjeggkre i både rekkehus og firemannsboliger. Det er også opplyst om problemer med rotter og mus i borettslaget. Borettslaget har avtaler om skadedyrbekjempelse og oppfølging, herunder kontroll av feller og tiltak ved registrerte forekomster.

Opplysningene gjelder borettslaget samlet og dokumenterer ikke angrep i denne boligen. Eventuell historikk med skadedyr og bekjempelsestiltak i den aktuelle bygningen bør avklares med styret. Fravær av synlige tegn ved befaringen utelukker ikke forekomster i skjulte konstruksjoner.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse
Bad i 2. etasje fra byggeåret.

Rommet har flislagt gulv, våtromstapet på veggene og malte himlingsplater. Innredningen består av et servantskap med hvite, slette fronter, servant med ettgreps blandebatteri og speilskap med overmontert belysning. Badet er videre utstyrt med et dusjkabinett.

Rommet ventileres naturlig via en ventil i vegg samt et vindu.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet er etablert før år 2000 og omfattes av alderskriteriet for TG3 i NS 3600:2025. Tilstandsgraden begrunnes i tillegg med synlige fuktskader og badets samlede dårlige tilstand.

Ved befaringen ble det registrert sluk i støpejern under dusjkabinettet med begrenset inspeksjonsmulighet, manglende varmekilde, fuktskader i himlingen og på veggen bak dusjkabinettet. Himlingen har omfattende oppsprekking og avflassing av overflatebehandlingen. Baderomsinnredningen er også fuktskadet, med svelling og nedbrytning langs platekanter. Det ble dessuten registrert lukt karakteristisk for mugg og råte. Lukten gir mistanke om skader også i bakenforliggende konstruksjoner, men dokumenterer ikke alene skadeomfanget.

Badet har behov for full rehabilitering. Årsaken til fuktbelastningen og omfanget av eventuelle skjulte skader må avklares i forbindelse med arbeidene.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







Hellerudfaret 24 B, 0672 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1045
0301 OSLO

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da det ikke var et egnet sted for dette. Det ble gjennomført fuktsøk på tilgjengelige overflater med Protimeter M2, uten at det ble registrert unormale utslag eller vesentlige forskjeller mellom referansepunktene.

Overflatesøk kan ikke utelukke skjulte fuktskader i konstruksjonene. Resultatet må ses i sammenheng med de synlige fuktskadene og den registrerte lukten av mugg og råte på badet.

Badet har behov for full rehabilitering. I forbindelse med arbeidene må bakenforliggende og tilstøtende konstruksjoner undersøkes nærmere for å avklare skadeomfanget. Vann- og avløpsrør må gjennomgås og utbedres eller skiftes etter behov. Fuktskadede materialer må fjernes, og konstruksjonene må tørkes tilstrekkelig før gjenoppbygging.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre grundigere undersøkelser av bakenforliggende og tilstøtende konstruksjoner i forbindelse med rehabilitering, for å avklare eventuelle skjulte fuktskader.

Konsekvensen av at hulltaking ikke er utført, er økt usikkerhet rundt skadeomfanget og risiko for skjulte fukt- og råteskader, noe som kan medføre ytterligere skader på konstruksjonen og dårligere inneklima dersom dette ikke avdekkes og utbedres.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet inngår i kjellerarealet som i dag disponeres av andelen. De opprinnelige byggetegningene viser kjelleren med fellesarealer for blant annet vask, tørk og oppbevaring. Kjelleren er senere delt opp med skillevegger.

Rommet har enkel utførelse og fremstår som en tradisjonell vaskekjeller. Gulvet består av malt betong, mens veggene har malte mur- og pussflater samt enkelte partier med trepanel. Himlingen er kledd med trepanel. Det er installert vaskemaskin og tørketrommel, med sluk i gulvet ved maskinene. Rommet har synlige rørføringer og er innredet med skap og benkeplass.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEKJELLER

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da det ikke var et egnet sted for dette. Det ble gjennomført fuktsøk på tilgjengelige overflater med Protimeter M2, hvor det ble registrert forhøyede fuktindikasjoner mellom referansepunktene.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser dersom det oppstår tegn til fuktskader eller lukt, da forhøyede fuktindikasjoner er registrert.

Konsekvensen av at hulltaking ikke er utført, er at det kan være skjulte fuktskader i konstruksjonen som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep, noe som gir økt risiko for fremtidige skader og redusert levetid på bygningsdelen.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet ligger i et eget rom i 1. etasje og har en eldre innredning av ukjent alder.

Innredningen er plassert langs to motstående vegger og har lyse, profilerte fronter, laminatbenkeplate og oppvaskbenk i rustfritt stål med to kummer og avrenningsfelt. Veggene over oppvaskbenken og bak komfyren er flislagt. Det er oppbevaringsplass i over- og underskap, skuffer og høyskap, samt plass til et mindre spisebord.

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr, kombinert kjøle- og fryseskap og oppvaskmaskin under benken. Over komfyren er det montert en kjøkkenventilator under overskapet, med avtrekk til det fri.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist omfattende slitasje og skader på kjøkkeninnredning og utstyr.

Konsekvens/tiltak

• Kjøkkeninnredning og utstyr bør utbedres eller skiftes ut for å sikre funksjonalitet og hindre videre forringelse.
Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert brukervennlighet, økt risiko for ytterligere skader og mulig hygienisk forringelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator under overskapet med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Ventilatoren er preget av høy alder og slitasje

Konsekvens/tiltak

• Ventilatoren bør vurderes for utskifting, da høy alder og slitasje medfører økt risiko for funksjonssvikt og redusert effekt.

TOALETTROM

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet ligger i 2. etasje og er innredet med et gulvstående toalett. Gulvet er belagt med laminat, mens vegger og himling har malte overflater. Rommet har takmontert belysning og naturlig avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert arbeider som ikke er fagmessig utført på toalettrommet, blant annet ved legging og avslutning av laminatgulvet. Det er benyttet teip i overgangene. Overflatene har ellers betydelig slitasje, med stedvise hakk og merker.

Konsekvens/tiltak

• Overflatene bør utbedres eller fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekk via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligens innvendige vannledninger består av kobberrør med loddede skjøter fra byggeåret. Hovedstoppekran og vannmåler ble ikke lokalisert ved befaringen.

Vurderingen er derfor begrenset til visuelle observasjoner og enkel kontroll av tilgjengelige deler av anlegget på befaringstidspunktet. Skjulte rørføringer, koblinger og gjennomføringer er ikke kontrollert. Det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep eller nærmere kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter er eldre enn 33 år, og det er derfor usikkerhet knyttet til deres fremtidige funksjon. Flere av rørene viser tegn til irr. Hovedstoppekran og vannmåler ble ikke lokalisert ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få utført en grundig kontroll av innvendige vannledninger av kvalifisert rørlegger, spesielt med tanke på alder, irrdannelse og usikkerhet rundt rørskjøter.

Manglende lokalisering av hovedstoppekran og vannmåler bør utbedres snarest, da dette kan forsinke eller vanskeliggjøre stenging av vann ved lekkasje.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer, vannskader og uforutsette driftsavbrudd.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligens innvendige avløpsledninger består hovedsakelig av støpejernsrør fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Støpejernsrørene bør følges opp jevnlig og vurderes for utskiftning, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader.
Ved renovering eller ved tegn til svikt anbefales det å kontakte rørlegger for nærmere vurdering og eventuelle tiltak.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Hellerudfaret 24 B, 0672 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1045
0301 OSLO

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon basert på termisk oppdrift. Tilluft tilføres gjennom ventiler i yttervegger og/eller vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen bør utbedres ved å etablere tilstrekkelig tilluft og avtrekk i alle oppholdsrom.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktighet og risiko for muggdannelse.

TG IU Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Dagens oppvarming består av et ildsted i stuen og elektrisk oppvarming med panelovner eller tilsvarende.

Boligen var tidligere tilknyttet et oljefyringsanlegg. Kun deler av rørføringene fra dette anlegget er fortsatt synlige innvendig i boligen.

TG 3 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Boligen har en 200 liters varmtvannsbereder fra 1988, plassert i et rom i kjelleren uten sluk. Berederen er fast tilkoblet det elektriske anlegget og har servicebryter.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Varmtvannsberederen er fra 1988 og er dermed ca. 38 år gammel. Det er registrert kraftig korrosjon ved rørtilkoblingen på toppen av berederen, samt avleiringer og merker som tyder på lekkasje. Berederen står i et kjellerrom uten sluk, eller annen lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å skifte ut varmtvannsberederen grunnet alder, korrosjon og tegn til lekkasje.

Manglende lekkasjesikring og fravær av sluk medfører økt risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuell lekkasje.

Tiltak for lekkasjesikring bør etableres for å redusere skadeomfang ved fremtidig lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000



⚠ 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
Boligens sikringsskap er plassert i et uinnredet kjellerrom og er utstyrt med automatsikringer, jordfeilvarsler og jordfeilbrytere. Hovedbryteren er merket 3 × 25 A, og det er registrert seks kurser.

Det elektriske anlegget består av både eldre og nyere installasjoner og ledningsnett. Det er registrert endringer og tilleggsarbeider på anlegget etter 01.01.1999, men tidspunktet for eventuell total rehabilitering er ikke kjent.

På bakgrunn av de registrerte forholdene må det påregnes omfattende utbedringer.

Vurdering av avvik:
• Det er tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr.

• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet. Selger opplyser at en kabel i taket i kjellerboden tidligere tilhørte installasjonene i fellesarealet, og at kabelen ble klippet etter oppdelingen av kjelleren. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan kabelen er frakoblet eller sikret.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

Konsekvens/tiltak
• Tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr tilsier at det elektriske anlegget har feil og mangler. Dette kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det bør innhentes dokumentasjon på hvordan kabelen er frakoblet og sikret.
Synlige defekter og utilstrekkelig feste av kabler bør utbedres av autorisert elektriker for å redusere risikoen for elektrisk støt, brannfare og fremtidige skader på det elektriske anlegget.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidet er forskriftsmessig utført, noe som øker risikoen for skjulte feil.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Hellerudfaret 24 B, 0672 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1045
0301 OSLO

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Tilstandsrapport

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



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Selger opplyser at boligen er tilknyttet et felles brannvarslingsanlegg etablert i regi av borettslaget. Årsrapporten oppgir årlig kontroll av felles brannvarslingsanlegg og utskifting av røykvarslere og slokkeapparater i alle boenheter i 2021–2022.

Ved oppdelingen av kjelleren er det etablert skillevegger mellom arealer som disponeres av de enkelte andelene. De observerte veggene er utført med bindingsverk og panelkledning. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på samlet oppbygning, tilslutninger, gjennomføringer eller brannmotstand.

Loftet er åpent og sammenhengende over boenhetene, uten observerte skillevegger mellom loftsarealene.

Vurdering av avvik:

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfulle brannskiller kan medføre spredning av brann og røyk mellom boenhetene. Det sammenhengende loftet kan bidra til omfattende brannspredning dersom brann får tilgang til loftsrommet.

Branncelleinndelingen må kontrolleres av branntekniske fagkyndig, med utgangspunkt i kravene som gjaldt ved oppføring og senere ombygging. Kontrollen må omfatte skilleveggenes oppbygning og brannmotstand i kjelleren samt branncellebegrensningen mot og på loftet, inkludert tilslutninger og gjennomføringer. Eventuelle mangler må utbedres med dokumenterte brannklassifiserte løsninger.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ifølge borettslagets årsrapport ble det gjennomført dreneringsarbeider rundt bygningene i 2011–2013. Det er ikke fremlagt detaljert dokumentasjon på utførelsen, hvilke sider av den aktuelle bygningen som ble omfattet, eller omfanget av samtidig utvendig fuktsikring.

Årsrapporten omtaler fuktige grunnforhold og fuktproblemer i nedre del av Hellerudfaret. Borettslaget har engasjert OPAK som rådgiver. Inspeksjon av dreneringen og montering av tilbakeslagsventiler i kummer er omtalt som videre tiltak i 2026. Det fremgår ikke om Hellerudfaret 24 B inngår i det berørte området, eller om tiltakene er gjennomført.

Årstall: 2011 **Kilde:** Andre opplysninger: Kilde: Borettslagets årsrapport

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sprekker i grunnmuren og fuktvandring med saltutslag på vegger og gulv i kjelleren. Funnene viser fuktbelastning, men årsakene og dreneringens funksjon er ikke avklart.

Konsekvens/tiltak

Hellerudfaret 24 B, 0672 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1045
0301 OSLO

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Tilstandsrapport

• Ytterligere undersøkelser må gjennomføres for å avklare årsak og omfang av fuktvandring og sprekker i grunnmuren, samt behov for utbedring.
Borettslaget bør følge opp forholdene og innhente en nærmere vurdering av drenering, utvendig fuktsikring, overvannshåndtering og eventuell fukttilførsel gjennom gulv og fundamenter.

Dokumentasjon fra dreneringsarbeidene i 2011–2013 og status for senere tiltak bør innhentes. Kjellerens gulv og vegger bør ikke fores inn eller tildekkes med fuktømfintlige materialer før fuktårsakene er avklart og nødvendige utbedringer og uttørking er gjennomført. Sprekkene vurderes nærmere under «Grunnmur og fundamenter».

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur av betong. Gulvet mot grunnen er utført som en støpt betongplate på terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert omfattende horisontale sprekker i grunnmuren som er symptom på jordtrykk (trykk fra massene, f.eks jord, leire og fyllmasser, som ligger inntil grunnmuren).

Konsekvens/tiltak

• Sprekkene bør vurderes og utbedres av fagperson for å hindre videre utvikling og forringelse av grunnmuren.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for fuktinntrengning, redusert bæreevne og ytterligere skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimatet i rapporten er kun knyttet til ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget på hagesiden av boligen er opparbeidet med plen og buskvegetasjon. Hagearealet er forholdsvis slakt, med overgang til stigende og kupert naturterreng med berg i dagen, trær og øvrig vegetasjon. Det er lokale høydeforskjeller mellom hagearealet og det tilstøtende naturterrenget.

Ifølge NVE er det angitt risikoscore 4 for overvann ved boligen. Terrengforholdene og overvannsrisikoen må ses i sammenheng med «Fuktsikring og drenering» og «Grunnmur og fundamenter».

Vurdering av avvik:

• Terrenget har stedvis begrenset fall bort fra grunnmuren.

• Eiendommen ligger i et område med risikoscore 4 for overvann i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Dersom terrenget ikke har tilstrekkelig fall bort fra bygningen, kan overflatevann ledes mot grunnmuren. Dette medfører økt fuktbelastning på konstruksjonen, redusert effekt av dreneringen og i verste fall fare for vanninntrengning i kjeller eller sokkeletasje. Over tid kan dette resultere i fuktproblemer, muggvekst og svekkelser i bygningskonstruksjonen.

Terrenget bør ha et fall på minimum 1:50 (ca. 2 cm per meter) i en avstand på minst 3 meter fra grunnmuren, slik at overflatevann ledes bort fra bygget. Ved behov kan det etableres supplerende tiltak som drensgrøfter, sandfang eller fordrøyningsløsninger for bedre håndtering av overvann. Ved store vannmengder eller krevende grunnforhold kan også tiltak som kantdrenering eller avledning via drensrør være aktuelt.

• Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet, bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner.

• Det anbefales å vurdere tiltak for å håndtere overvann, som for eksempel forbedret drenering eller terrengtilpasning, for å redusere risikoen for fuktskader på bygningens konstruksjoner.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt fare for vanninntrenging, fuktskader og skader på grunnmur og fundamenter.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern, og vannledning er av kobber fra byggeåret. Offentlig avløp og vann er tilknyttet via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av støpejernsrør etter 1990 er eldre enn 67 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Eldre støpejernsledninger har økt risiko for korrosjon, sprekker og lekkasjer, som kan føre til redusert kapasitet og driftsproblemer.

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

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Boligen har tidligere vært tilknyttet en oljetank. Det er registrert enkelte gjenværende rørføringer innvendig og utvendig. Det er ikke kjent om tanken var plassert innvendig eller nedgravd i terrenget, hvor den var plassert, eller om den er sanert eller fjernet. For en eventuell nedgravd tank er det heller ikke kjent om den er gravd opp og fjernet.

Hellerudfaret 24 B, 0672 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1045
0301 OSLO

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert gjenværende rørføringer innvendig og utvendig etter tidligere tilknytning til oljetank. Tankens plassering og status er ikke avklart. Det er ikke kjent om tanken var innvendig eller nedgravd, eller om den er sanert eller fjernet.

Konsekvens/tiltak
• En eventuell gjenværende tank med restolje kan medføre risiko for lekkasje og forurensning, med påfølgende kostnader til opprydding. Tankens plassering og status må avklares, og dokumentasjon på eventuell sanering eller fjerning bør innhentes. Bymiljøetaten i Oslo kommune bør kontaktes for opplysninger om registrert tank og eventuelle utførte tiltak. Dersom tanken fortsatt finnes, bør et kvalifisert firma undersøke den og gjennomføre nødvendige tiltak i samsvar med kommunens krav.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Radonnivået i boligen er derfor ikke dokumentert. Måleresultater og eventuell tiltaksdokumentasjon bør innhentes fra borettslaget. Dersom relevante måleresultater ikke foreligger, bør det gjennomføres radonmåling.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr.

• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet. Selger opplyser at en kabel i taket i kjellerboden tidligere tilhørte installasjonene i fellesarealet, og at kabelen ble klippet etter oppdelingen av kjelleren. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan kabelen er frakoblet eller sikret.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

• Eiendommen ligger i et område med risikoscore 4 for overvann i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Det bør innhentes dokumentasjon på radonmålinger og eventuelle tiltak fra borettslaget. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, anbefales det å gjennomføre radonmåling i boligen for å avklare om radonnivåene er innenfor anbefalte grenser. Manglende dokumentasjon og måling medfører usikkerhet om radonnivået, noe som kan innebære helserisiko ved forhøyede verdier.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr tilsier at det elektriske anlegget har feil og mangler. Dette kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det bør innhentes dokumentasjon på hvordan kabelen er frakoblet og sikret.
Synlige defekter og utilstrekkelig feste av kabler bør utbedres av autorisert elektriker for å redusere risikoen for elektrisk støt, brannfare og fremtidige skader på det elektriske anlegget.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidet er forskriftsmessig utført, noe som øker risikoen for skjulte feil.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

• Mangelfulle brannskiller kan medføre spredning av brann og røyk mellom boenhetene. Det sammenhengende loftet kan bidra til omfattende brannspredning dersom brann får tilgang til loftsrommet.

Branncelleinndelingen må kontrolleres av brannteknisk fagkyndig, med utgangspunkt i kravene som gjaldt ved oppføring og senere ombygging. Kontrollen må omfatte skilleveggenes oppbygning og brannmotstand i kjelleren samt branncellebegrensningen mot og på loftet, inkludert tilslutninger og gjennomføringer. Eventuelle mangler må utbedres med dokumenterte brannklassifiserte løsninger.

Hellerudfaret 24 B, 0672 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1045
0301 OSLO

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Tilstandsrapport

• Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet, bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner.

• Det anbefales å vurdere tiltak for å håndtere overvann, som for eksempel forbedret drenering eller terrengtilpasning, for å redusere risikoen for fuktskader på bygningens konstruksjoner. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt fare for vanninntrenging, fuktskader og skader på grunnmur og fundamenter.

Hellerudfaret 24 B, 0672 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1045
0301 OSLO

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

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

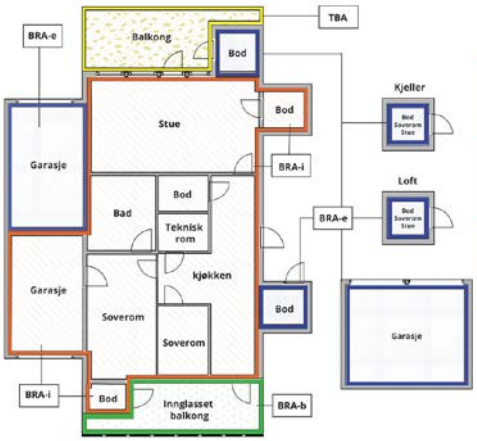
Hva er måleverdig areal?

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.

Hellerudfaret 24 B, 0672 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1045
0301 OSLO

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.etasje	40			40	
1.etasje	43			43	33
Kjeller	41			41	
SUM	**124**				**33**
SUM BRA	**124**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.etasje	Gang m/trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad		
1.etasje	Vindfang, hall m/trapp, kjøkken, stue, spisestue		
Kjeller	Gang m/trapp, uinnredet kjellerrom, vaskekjeller, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: De opprinnelige byggetegningene viser kjelleren som fellesareal med rom for sykler og barnevogner, vask og tørk samt mat- og vedboder. Tegningene viser forbindelse mellom kjellerarealene. Kjelleren er senere delt opp med skillevegger, og arealet som i dag disponeres av denne andelen, består av gang med trapp, uinnredet kjellerrom, vaskekjeller og bod.

Det foreligger en erklæring signert av andelseierne i Hellerudfaret 24 A–D høsten 2022, som bekrefter enighet om oppdelingen av den tidligere felles kjelleren. Ifølge erklæringen følger grensene i kjelleren skillet mellom boligene. Selger opplyser at erklæringen ble sendt til borettslagets styre i november 2022. Dokumentet omtaler oppdelingen som «seksjonering», men dokumenterer en intern enighet om arealfordelingen, ikke en formell seksjonering til eierseksjoner.

Megler opplyser at tilsvarende disponering av kjellerarealer er etablert for en rekke boliger i borettslaget, og at boliger tidligere er omsatt med disse kjellerarealene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som fastslår når den fysiske oppdelingen i Hellerudfaret 24 ble gjennomført, eller hvordan den opprinnelig ble behandlet og godkjent av borettslaget.

I en uttalelse fra styret, videreformidlet av selger, opplyses det at omdisponering av slike kjellerarealer ikke tidligere har vært behandlet, og at styret heller ikke forventer at dette vil skje. Styret tar samtidig forbehold om at det ikke kan garantere mot en fremtidig omdisponering. Dagens disponering er dermed beskrevet og understøttet av den signerte erklæringen, mens det ikke er fremlagt et særskilt vedtak eller en avtale med borettslaget som avklarer bruksrettens varighet og vilkår.

Ved befaringen var kjellerarealet ikke innredet med rom for varig opphold. Eventuell søknadsplikt knyttet til den utførte oppdelingen må avklares med kommunen. Ved fremtidig innredning eller endret bruk må både nødvendige offentlige tillatelser og borettslagets samtykke avklares.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2026	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	1045		0	16421.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hellerudfaret 24 B

Hjemmelshaver
Østmarka Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/ØSTMARKA BORETTSLAG	950467223	H0101		Eriksen Irene Smaaskjær

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
20

Hellerudfaret 24 B, 0672 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1045
0301 OSLO

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Hellerudfaret på Trasop i bydel Østensjø i Oslo og inngår i Østmarka borettslag. Området er et etablert boligområde med småhusbebyggelse, blant annet rekkehus og firemannsboliger. Det er kort vei til Trasop skole, barnehager og idrettstilbud ved Trasop idrettspark og Oppsal Arena. Dagligvarebutikker finnes i nærområdet, mens Oppsal senter og Tveita senter har et bredere utvalg av forretninger og servicetilbud. Området har bussforbindelser fra holdeplasser i nærheten og tilgang til T-bane fra blant annet Godlia stasjon. Beliggenheten gir nærhet til Østmarka med turstier, turveier og muligheter for friluftsliv gjennom året.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Boligen ligger på felles eiertomt tilhørende Østmarka borettslag. Ifølge matrikkelutskriften har grunneiendommen gnr. 144, bnr. 1045 et samlet beregnet areal på ca. 16 422 m², fordelt på to teiger. Arealet gjelder hele denne grunneiendommen og er ikke tomtearealet til den enkelte andelen. Uteområdene er opparbeidet med plenarealer, hekker, busker og trær samt asfalterte adkomstveier og gangarealer. Ved boligen er det hage- og uteoppholdsarealer på begge sider, med treterrasser og beplantning. Hekker, gjerder og levegger avgrenser deler av utearealene mot naboboligene. Adkomsten til inngangspartiet går via en gangsti og utvendig trapp. I tilknytning til bebyggelsen er det en inngjerdet lekeplass med blant annet husker, sklie, klatreapparat og sittebenker. Det finnes også garasjer og parkeringsarealer på borettslagets område.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	07.10.2026		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	21.09.2026		Fremvist		Nei
Ferdigattest			Eksisterer Ikke		Nei
Byggemeldte tegninger			Fremvist		Nei
Meglerpakke/kommunalinfo	05.10.2026		Fremvist		Nei
Plantegninger, utarbeidet av takstingeniør	02.10.2026		Innhentet		Ja

Hellerudfaret 24 B, 0672 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1045
0301 OSLO

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Hellerudfaret 24 B, 0672 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1045
0301 OSLO

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

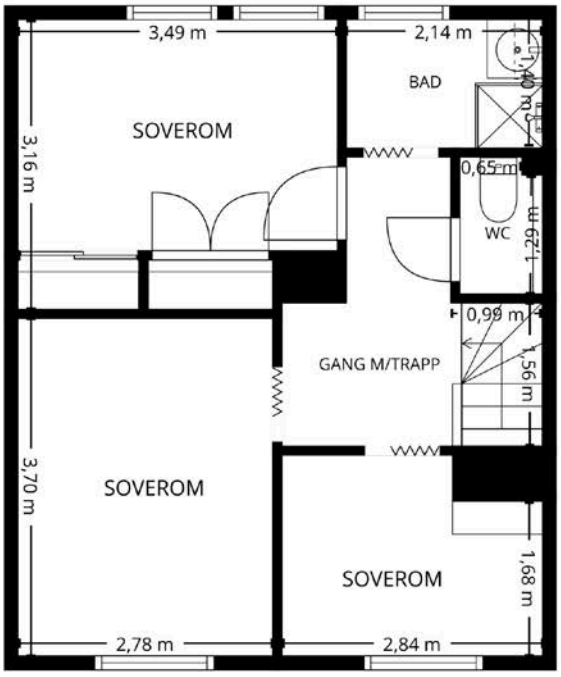
1.ETASJE



AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.

2.ETASJE



AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.

KJELLER



AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Oslo Sentrum

Oppdragsnr.
17-0113/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ketil Smaaskjær	Geir Smaaskjær

Gateadresse
Hellerudfaret 24B

Poststed	Postnr
OSLO	0672

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Irene Smaaskjær Eriksen

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1968

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap:

Polise/avtalenr.:

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje fra toalett rom og ned til kjøkken. Skaden er utbedret via forsikring ca2 1/2 år siden

Document reference: 17-0113/26

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	WC byttet ca 2,5 år siden samt tak på kjøkken byttet. Gjennom forskribgssak
Arbeid utført av	Via forsikringen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 17-0113/26

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☑ Nei ☐ Ja

25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

29 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 17-0113/26

Tilleggskommentar

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:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 17-0113/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ketil Smaaskjær	d6cd471625a385180c859376c0b2cea818953707	06.10.2026 16:45:33 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Smaaskjær	1408fe2078ec8fe7a5c3604ce8693db81c7eb116	07.10.2026 17:11:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0113/26

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Oslo Eiendomsmegling AS
Notar Oslo v/Michelle Monsen Sveen
Pb. 3026 Alexander Kiellands plass, 0132 OSLO
E-post: michelle@notar.no

Deres ref.: 17-0113/26 . Vår ref.: 0137-1-1020 Dato: 24.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	ØSTMARKA BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950467223
Andelseier:	Eriksen (bo), Irene Smaaskjær
Medeier:	
Leilighetsnummer:	1020
Adresse:	Hellerudfaret 24, 0672 OSLO
Andelsnummer:	20
Gnr.	144
Bnr.	1045
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	35 101 894,00

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	10 295 640,00
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: 7 012,95,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
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:	300 387,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987160856
Restsaldo:	224 147,02
Kapitalkostnader:	1 734,47
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987242046
Restsaldo:	65 746,78
Kapitalkostnader:	721,22
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 289 893,80,-, 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

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.

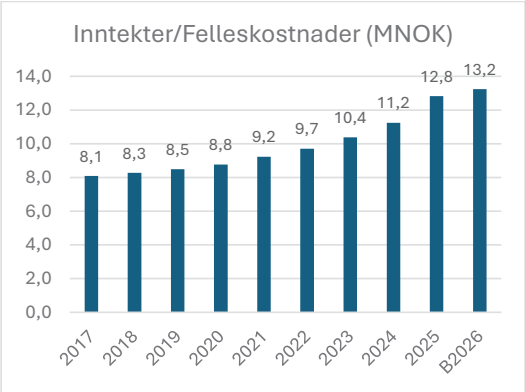
Mot slutten av 2025 ble styret varslet om en betydelig økning i forsikringspremien, som oversteg nivået lagt til grunn i budsjettet for 2026. Styret tok derfor kontakt med OBOS' forsikringsavdeling for å innhente tilbud fra deres samarbeidspartnere (If, Gjensidige og Tryg). Ved forrige anbudsprosess 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.

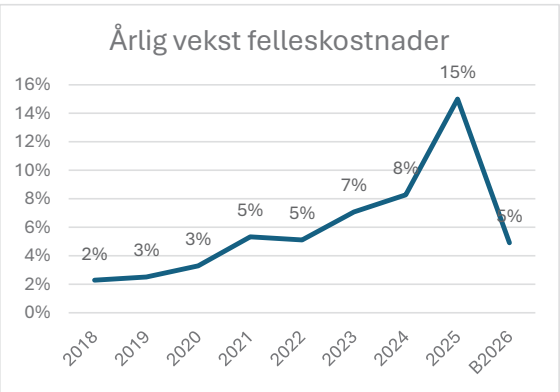
Dette understreker viktigheten av å gjennomføre risikoreduserende tiltak. Kommunale avgifter utgjør også en betydelig kostnad, og dette er forhold styret i liten grad har mulighet til å påvirke.

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.



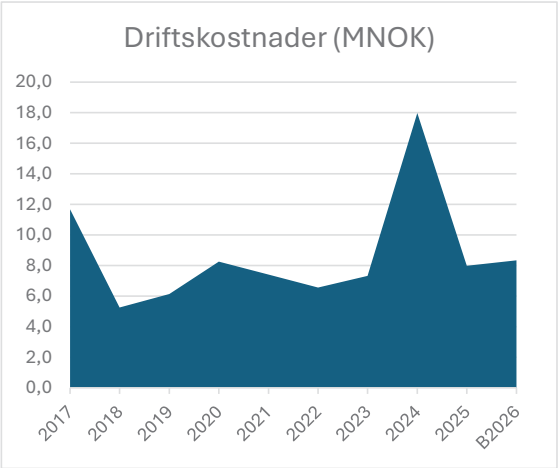


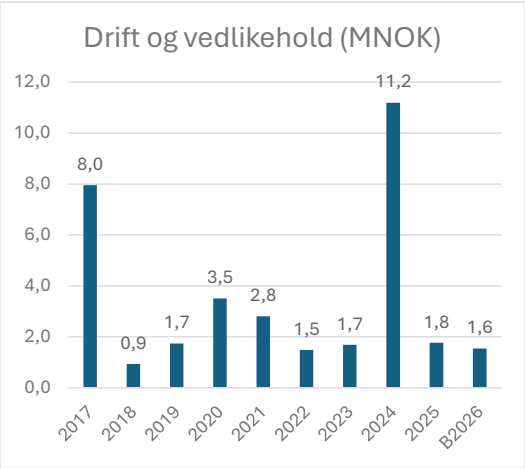
Økningene har vært noe høyere enn KPI i perioder, hovedsakelig pga. behov for låneopptak knyttet til større og mellomstore vedlikeholdstiltak.

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



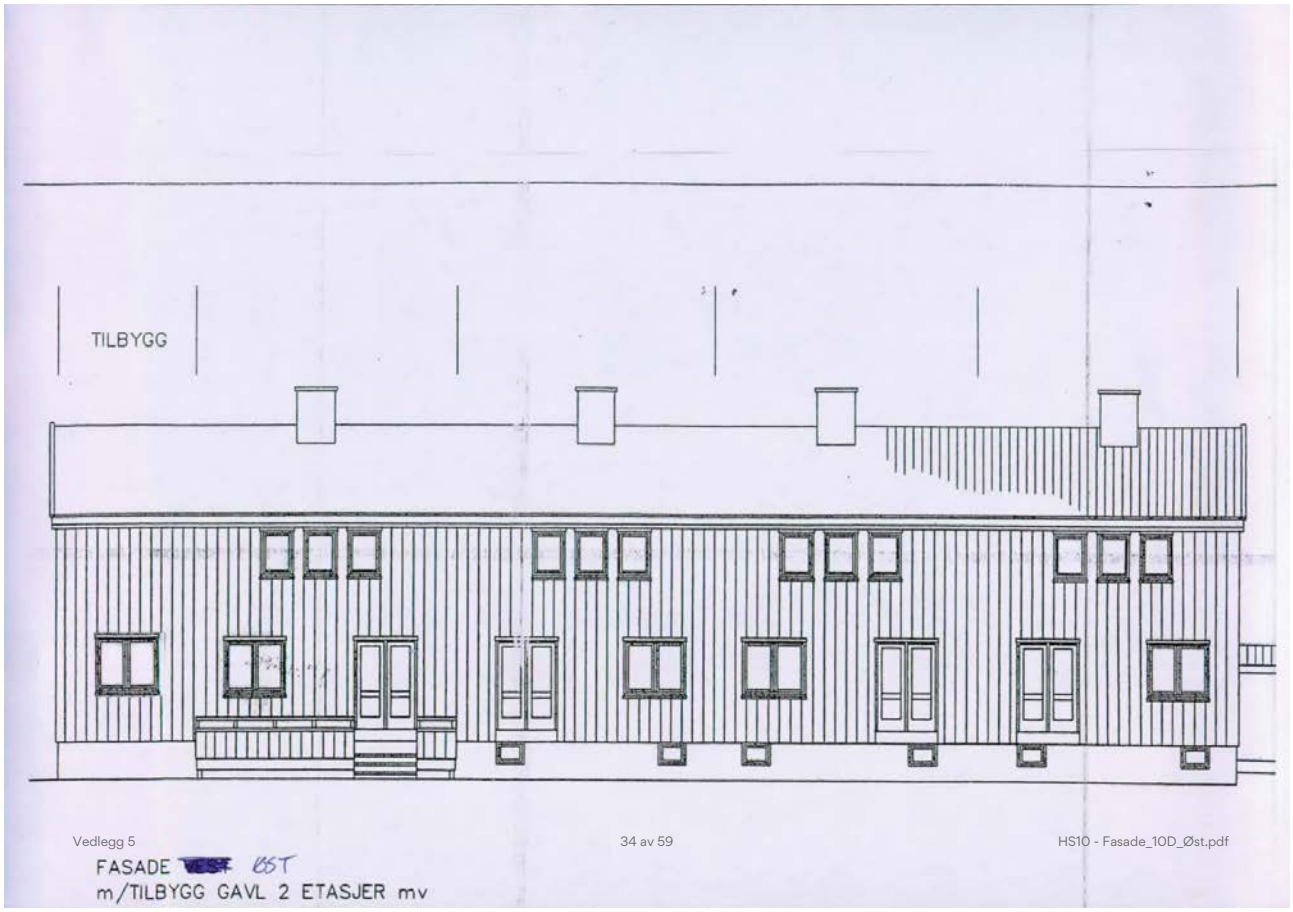
Rune Busch
Varamedlem, bor i HS10
Ansvar: Forsikring og reforhandling avtaler



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

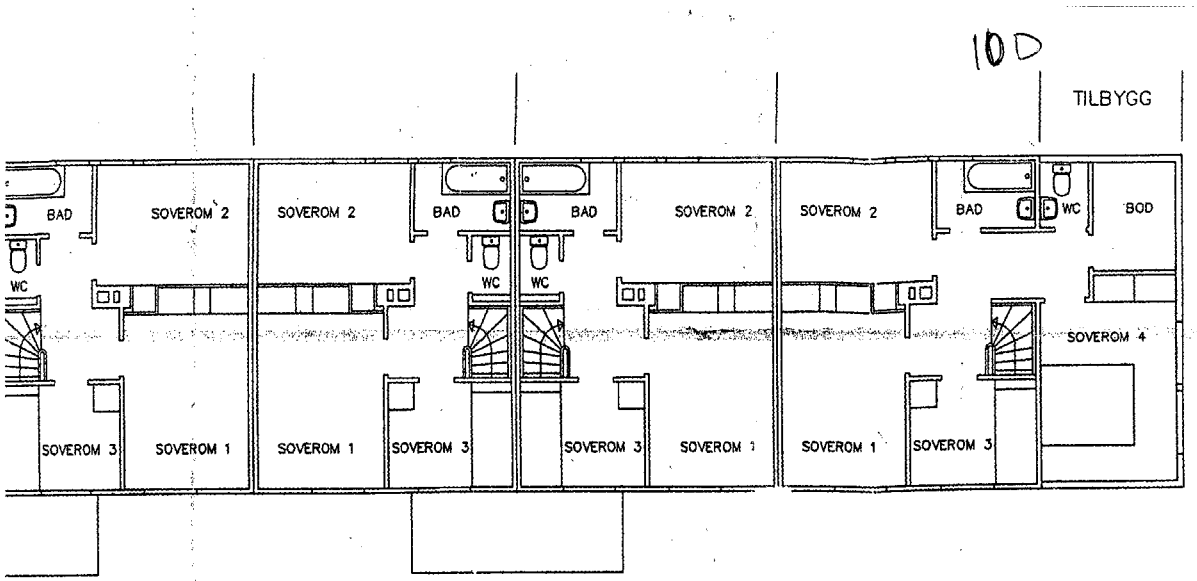


Utført av Rune Busch
Versjon 1
Dato 16.2.2026
Målestokk 1:100
Hellerudsvingen 10D



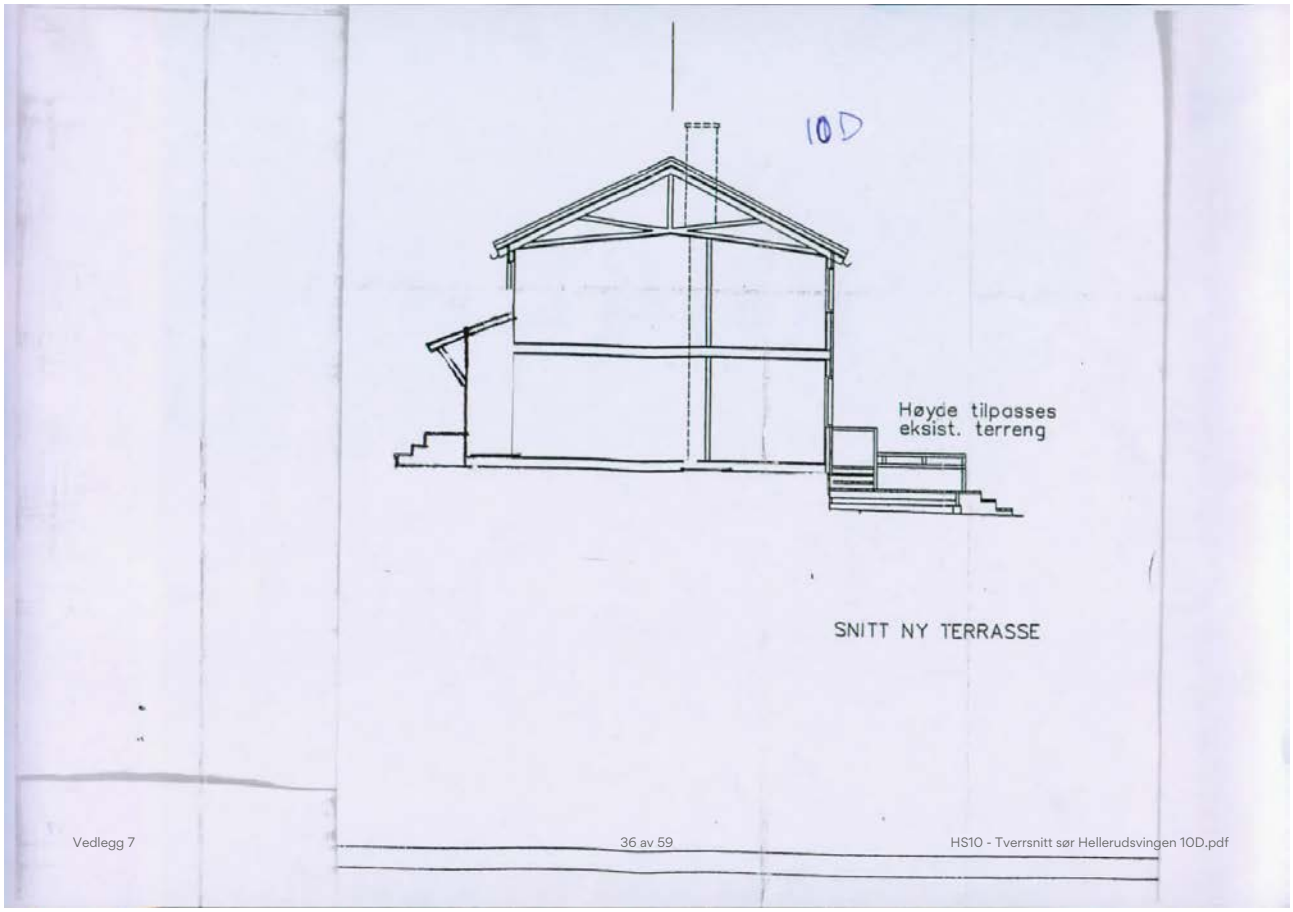
Vedlegg 5 34 av 59 HS10 - Fasade_10D_Øst.pdf

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



JE
)LD

PLAN 2. ETASJE
m/UTVIDET 1. OG 2. ETASJE



Vedlegg 7 36 av 59 HS10 - Tverrsnitt sør Hellerudsvingen 10D.pdf

Plan- og bygningsetaten

Oslo

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 bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Plan- og 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



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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Østmarka borettslag Ekstraordinær Generalforsamling

S.nr. 137
Østmarka Borettslag

Velkommen til generalforsamling i Østmarka Borettslag

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

Dato for generalforsamling:

26. juni 2024 kl. 17:00, Samlingssalen, Trasop skole.

Hvem kan stemme på generalforsamling?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon fra styret inkludert bakgrunnen til møtet

Avklaring honorar for arbeider utover vanlig styrearbeid (prosjekter m.m.)

I lys av at det ikke ble flertall for den prinsipielle saken knyttet til honorering av styret og beboere knyttet til prosjekter og initiativer, som er utenfor ordinært styrearbeid, er det behov for å avklare veien videre med en ekstraordinær generalforsamling.

Styret bruker også anledningen til å avklare litt rundt "veisaken", slik at man tar stilling til hva borettslaget bør jobbe for/mot, hvem som skal gjøre dette og om dette arbeidet skal honoreres.

Saker til behandling

1. Konstituering - Valg av møteleder
2. Konstituering - Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Konstituering - Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen
5. Informasjon fra styret om kommunikasjon generelt, og informasjon om status for Malingsprosjektet og Fibernett prosjektet
6. Honorar knyttet til prosjektarbeider
7. Avklaring mht. retning for "Veisaken"
8. Valg av Veikomité til "Veisaken"
9. Honorar til Veikomité
10. Omgjøring av platting til parkeringsplass HS26
11. Omgjøring fellesareal til parkeringsplass v/ HS26

Med vennlig hilsen,
Styret i Østmarka Borettslag

Sak 1

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Styremedlem Anders Thorud velges som møteleder.

Sak 2

Konstituering - Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registreres i en frammøteliste ved legitimasjon eller ved innleverte fullmakter, og dette legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen godkjenner å anse inntegning med legitimasjon og fullmakter som bevis for at andelseier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen godkjenner Anders Thorud som protokollfører, og protokollvitne velges under generalforsamlingen.

Sak 4

Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Innkallingen er sendt ut til eierne minimum 3 dager før ekstraordinær generalforsamling og maksimum 20 dager før møtet.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

Sak 5

Informasjon fra styret om kommunikasjon generelt, og informasjon om status for Malingsprosjektet og Fibernett prosjektet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret bruker anledningen til informere om status og veien videre i prosjektene, blant annet fordi noen eier har etterlyst et alternativ til Vibbo.

Forslag til vedtak

Styrets informasjon tas til etterretning

Sak 6

Honorar knyttet til prosjektarbeider

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innspill fra prosjektgruppa til Malingsprosjektet:

Prosjektgruppa innhentet priser for prosjektledelse hos Apeland, de vi benytter til 3.partkontroll ved tilbygg og bruksendringer.

Kostnader til profesjonell ekstern prosjektledelse

Apeland tar kr. 1687,- per time inkl. mva. (1350,- eks mva.) for prosjektledelse. Anslaget var på ca. 30-50 timer per mnd. inkl. møter, reisetid, oppfølging og referat.

Erfaringene så langt i prosjektet tilsier at det er en riktig indikasjon på tidsbruken. Bare for en i prosjektgruppa har tidsbruken i mai vært 22 timer alene.

Hvis man med det som bakgrunn tar utgangspunkt i 40 timer per mnd. og en prosjektperiode fra mars til oktober, utgjør det 320 timer for 2024.

Det igjen ville gitt en kostnad på prosjektledelse på ca. kr. 540 000.

Honorar til prosjektgruppa for Malingsprosjektet

Prosjektgruppa (Svein Tore og Jan Terje) har anslått at de har tatt seg fri ca. 20 timer fra jobb totalt per måned. De jobber en god del mer enn dette med prosjektet, men det er dette prosjektgruppa ber om å få honorert. Arbeidet består i byggemøter, kontroller, oppfølging av utførende SHA/HMS, stikkprøver, løpende dialog og oppfølging av prosjekt, henvendelser, Vibbo og klager.

Byggemøter, ferdigkontroller og oppfølging av utførende SHA må utføres på dagtid.

Dersom vi legger 1000 kr per time til grunn blir regnestykket slik:

20 timer per måned x 8 måneder = 160 timer totalt x 1000 timer = kr 160 000

Prosjektgruppa håper beboerne ser at det gir en vesentlig besparelsen for borettslaget, å bruke egne ressurser fremfor innleie.

Styrets innstilling

Styret starter med å understreke at alternativet til at prosjektgruppa vår følger opp prosjektet, er å engasjere eksterne prosjektledere. Dette er innenfor styrets kompetanse å beslutte.

Styret mener at borettslaget er tjent med å honorere kompetente interne ressurser som kan ivareta våre interesser, når man har mulighet til det.

Det vil ikke være alltid være tilfellet, men i nåværende styre er det tilstrekkelig teknisk kompetanse til å følge opp Malingsprosjektet på en god måte.

Styret har forståelse for at enkelte beboere er skeptiske til hva dette vil innebære mht. kostnader, men styret har stor tro på at dette faktisk vil redusere kostnadene.

Verken intern eller ekstern prosjektledelse er en garanti for fremdrift i prosjektene, og kvalitet på leveranse må få prioritet foran fremdrift.

Skulle det være kompetente ressurser blant beboerne som er villig til å gjøre denne jobben kostnadsfritt, vil styret naturligvis være positive til å koble disse på prosjektene. Basert på valgkomiteens erfaringer, er det dessverre et lite sannsynlig scenario.

Styret anmoder beboerne sterkt om å stemme FOR forslaget.

Forslag til vedtak 1

Generalforsamlingen godkjenner en ramme på kr. 160 000 som honorar for prosjektledelse i Malingsprosjektet.

Forslag til vedtak 2

Generalforsamlingen vedtar å engasjere eksterne konsulenter til å lede prosjektene med de kostnadene det medfører.

Sak 7

Avklaring mht. retning for "Veisaken"

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret følger opp og tar beslutningen basert på innspill fra Veikomiteen.

Forslag til vedtak 1

Generalforsamling ønsker en Veikomité og at denne jobber aktivt FOR kommunens forslag.

Forslag til vedtak 2

Generalforsamlingen ønsker en Veikomité og at denne jobber aktivt MOT kommunens forslag.

Forslag til vedtak 3

Generalforsamlingen ønsker ikke å ha en Veikomité, men forutsetter at styret ivaretar borettslagets interesser på en hensiktsmessig måte.

Sak 8

Valg av Veikomité til "Veisaken"

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Denne saken forutsetter at generalforsamlingen ønsker at en Veikomite jobber for borettslagets interesser på vegne av borettslaget.

Styrets innstilling

Styret anmoder kandidater å melde seg.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger følgende til Veikomité

Sak 9

Honorar til Veikomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Denne saken utsetter at generalforsamlingen ønsker en Veikomite og at det er kandidater til denne. Veikomiteen kan selv innstille på honorar, som enten godkjennes i forkant eller i etterkant av sitt arbeid.

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen foreslå dette, under forutsetning av vedtak i de to forrige sakene.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at Veikomiteen honoreres.

Sak 10

Omgjøring av platting til parkeringsplass HS26

Forslag fremmet av:
Bente Møller HS 26 B

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oslo 14.06.24

Mulighet for etablering av parkeringsplass for bil og/ eller El sykler utenfor kjøkkenvindu i HS 26 b.

Bakgrunn: I 2008 satte vi opp en platting utenfor vårt kjøkkenvindu i HS 26 b. Nå ønsker vi muligheten til å ta ned denne for å etablere en parkeringsplass for vår bolig som vi nå har ute for salg, slik at de nye eierne også har denne muligheten. Vi ser i dag ingen ulemper for noen andre. I tillegg ønsker vi å ha mulighet til å installere en elbillader i henhold til gjeldende regler for elbillading i borettslag. Kostnaden knyttet til dette vil dekkes av eiere i HS 26 b.

Forslag til vedtak:

1. Godkjenning av nedtaking av platting: Borettslaget godkjenner at plattingen ved HS 26 b kan tas ned for å etablere en parkeringsplass.

2. Installering av elbillader: Borettslaget godkjenner at det i fremtiden kan installeres en elbillader på den nye parkeringsplassen ved HS 26 b. Installeringen må skje i henhold til gjeldende regler og forskrifter for elbillading i borettslag, inkludert eventuelle krav til sikkerhet, belastning på strømnettet og kostnadsfordeling.

Begrunnelse: Parkering i sin helhet mer og mer utfordrende på Oppsal. De fleste rekkehusene i borettslaget har i dag denne muligheten fra før. Vi håper at generalforsamlingen ser positivt på dette forslaget grunnet utfordringene det er og blir med parkering.

Med vennlig hilsen, Bente Møller HS 26 b

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner forslag fra andelseier om godkjenning av nedtaking av platting ved HS 26 b og reetablering av parkeringsplass. Generalforsamlingen godkjenner også at det i fremtiden kan installeres en elbillader på den nye parkeringsplassen ved HS 26 b. Installeringen må skje i henhold til gjeldende regler og forskrifter for elbillading i borettslag, inkludert eventuelle krav til sikkerhet, belastning på strømnettet og kostnadsfordeling.

Vedlegg

1. Østmarka BRL - XGF - Bilde - tilbakestilling av parkeringsplass.pdf
2. 0137 Østmarka BRL - gamle bilder.jpg

Sak 11

Omgjøring fellesareal til parkeringsplass v/ HS26

Forslag fremmet av:
Karina og Øystein Nyheim 26C

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Viser til vedlegg.

Vi ønsker å fjerne en busk og lage en oppstillingsplass til bil. Plantegning er under, turkis rektangel viser området. Vedlagt er også signaturer fra nærmeste naboer.

Styrets innstilling

Dette forslaget viser at man ønsker å etablere parkeringsplass på en del av fellesarealene til borettslaget mellom HS26 og HS22

Styrets er godt kjent med at parkeringssituasjonen i og rundt borettslaget er krevende, med risiko for at det blir mer krevende. Styret ser også at det aktuelle området ikke er tilknyttet en aktuelle boenheten utover å ligge i nærheten. Det ville derfor vært mer naturlig å ta en beslutning om arealet skal omgjøres til parkering og at borettslaget selger arealet til andelseier. På samme måte som de omsettelige garasjene. Dette kan være en god løsning, men styret anbefaler at det gjøres som en del av en mer helhetlig plan.

Styret foreslår at generalforsamlingen stemmer MOT forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner etablering av parkeringsplass iht. beskrivelse in saksfremlegg.

Vedlegg

3. Østmarka BRL - XGF - sak omgjøring fellesareal til parkeringsplass ved HS26.pdf

---


Ccat AS


26
Til salgs

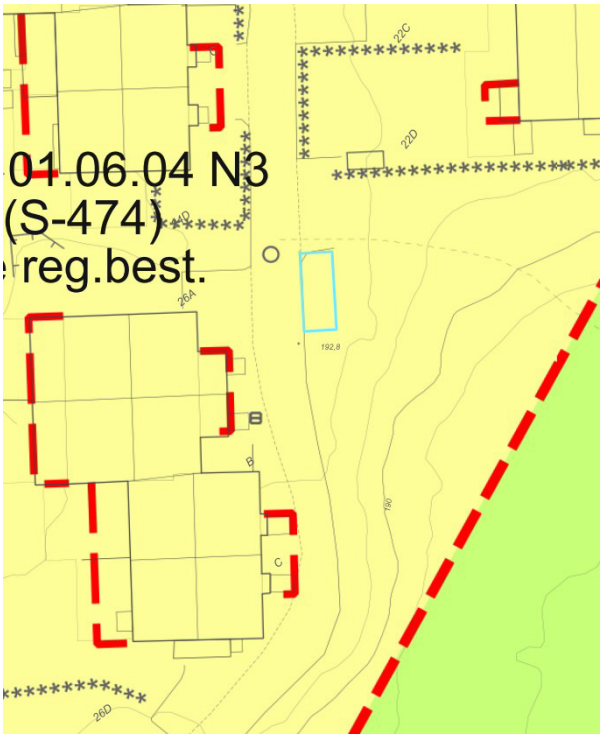
Vedlegg 2 til sak 10. Omgjøring av platting til parkeringsplass HS26





Søknad om oppstillingsplass til bil

Vi ønsker å fjerne en busk og lage en oppstillingsplass til bil. Plantegning er under, turkis rektangel viser området. Vedlagt er også signaturer fra nærmeste naboer.







Søknad om å fjerne busk ved Hellerudsvingen 26 og lage én oppstillingsplass til bil. Vi har per dags dato ingen parkeringsplass.

Godkjenning fra naboer:

26A:

26B: Berit Møller

26D:

22D:

Med vennlig hilsen Karina og Øystein Nyheim, 26C

Oslo, 17/6-24

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 26.06.24
Selskapsnummer: 137 **Selskapsnavn:** Østmarka Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling for Østmarka Borettslag

Organisasjonsnummer: 950467223
Møtet ble avholdt 26. juni kl. 17:00, Samlingssalen, Trasop skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 76
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 22

Følgende saker ble behandlet på generalforsamling:

1. 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Styremedlem Anders Thorud velges som møteleder.

✓ **Vedtatt. Valgt med akklamasjon**

2. Konstituering - Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registreres i en frammøteliste ved legitimasjon eller ved innleverte fullmakter, og dette legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner å anse inntegning med legitimasjon og fullmakter som bevis for at andelseier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner Anders Thorud som protokollfører, og Klaus Karlson som protokollvitne

✓ **Vedtatt.**

4. Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen

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

Innkallingen er sendt ut til eierne minimum 3 dager før ekstraordinær generalforsamling og maksimum 20 dager før møtet.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

✓ **Vedtatt.**

5. Informasjon fra styret om kommunikasjon generelt, og informasjon om status for Malingsprosjektet og Fibernett prosjektet

Styret bruker anledningen til informere om status og veien videre i prosjektene, blant annet fordi noen eier har etterlyst et alternativ til Vibbo.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets informasjon tas til etterretning
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Honorar knyttet til prosjektarbeider

Innspill fra prosjektgruppa til Malingsprosjektet:

Prosjektgruppa innhentet priser for prosjektledelse hos Apeland, de vi benytter til 3.partkontroll ved tilbygg og bruksendringer.

Kostnader til profesjonell ekstern prosjektledelse

Apeland tar kr. 1687,- per time inkl. mva. (1350,- eks mva.) for prosjektledelse. Anslaget var på ca. 30-50 timer per mnd. inkl. møter, reisetid, oppfølging og referat.

Erfaringene så langt i prosjektet tilsier at det er en riktig indikasjon på tidsbruken. Bare for en i prosjektgruppa har tidsbruken i mai vært 22 timer alene.

Hvis man med det som bakgrunn tar utgangspunkt i 40 timer per mnd. og en prosjektperiode fra mars til oktober, utgjør det 320 timer for 2024.

Det igjen ville gitt en kostnad på prosjektledelse på ca. kr. 540 000.

Honorar til prosjektgruppa for Malingsprosjektet

Prosjektgruppa (Svein Tore og Jan Terje) har anslått at de har tatt seg fri ca. 20 timer fra jobb totalt per måned. De jobber en god del mer enn dette med prosjektet, men det er dette prosjektgruppa ber om å få honorert. Arbeidet består i byggemøter, kontroller, oppfølging av utførende SHA/HMS, stikkprøver, løpende dialog og oppfølging av prosjekt, henvendelser, Vibbo og klager.

Byggemøter, ferdigkontroller og oppfølging av utførende SHA må utføres på dagtid.

Dersom vi legger 1000 kr per time til grunn blir regnestykket slik:

20 timer per måned x 8 måneder = 160 timer totalt x 1000 timer = kr 160 000

Prosjektgruppa håper beboerne ser at det gir en vesentlig besparelsen for borettslaget, å bruke egne ressurser fremfor innleie.

Styrets innstilling
Styret starter med å understreke at alternativet til at prosjektgruppa vår følger opp prosjektet, er å engasjere eksterne prosjektledere. Dette er innenfor styrets kompetanse å beslutte.

Styret mener at borettslaget er tjent med å honorere kompetente interne ressurser som kan ivareta våre interesser, når man har mulighet til det.

Det vil ikke være alltid være tilfellet, men i nåværende styre er det tilstrekkelig teknisk kompetanse til å følge opp Malingsprosjektet på en god måte.

Styret har forståelse for at enkelte beboere er skeptiske til hva dette vil innebære mht. kostnader, men styret har stor tro på at dette faktisk vil redusere kostnadene.

Verken intern eller ekstern prosjektledelse er en garanti for fremdrift i prosjektene, og kvalitet på leveranse må få prioritet foran fremdrift.

Skulle det være kompetente ressurser blant beboerne som er villig til å gjøre denne jobben kostnadsfritt, vil styret naturligvis være positive til å koble disse på prosjektene. Basert på valgkomiteens erfaringer, er det dessverre et lite sannsynlig scenario.

Under generalforsamlingen informerte styret om at prosjektgruppen har justert sin timespris i forslaget til kr 750, totalt kr 120 000 for hele Malingsprosjektet. Dette bl.a. basert på innspill fra enkelte andelseier.

Styret anmoder beboerne sterkt om å stemme FOR forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner styrets benkeforslag på ramme på kr. 120 000 som honorar for prosjektledelse i Malingsprosjektet.
>
> ✓ **Vedtatt.** 39 stemmer for og 31 stemmer mot.

7. Avklaring mht. retning for "Veisaken"

Styrets innstilling
Styret følger opp og tar beslutningen basert på innspill fra Veikomiteen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamling ønsker en Veikomité, og at denne jobber aktivt med kommunens forslag for å ivareta borettslagets interesser.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av Veikomité til "Veisaken"

Denne saken forutsetter at generalforsamlingen ønsker at en Veikomite jobber for borettslagets interesser på vegne av borettslaget.

Styrets innstilling
Styret anmoder kandidater å melde seg.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger Berit Bjørnsen, Hege Jensen og Aslak Celius til Veikomiteen
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Honorar til Veikomité

Denne saken utsetter at generalforsamlingen ønsker en Veikomite og at det er kandidater til denne. Veikomiteen kan selv innstille på honorar, som enten godkjennes i forkant eller i etterkant av sitt arbeid.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen foreslå dette, under forutsetning av vedtak i de to forrige sakene.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger å utsette denne problemstillingen med honorar til Veikomiteen til neste ordinære generalforsamling.
>
> ✓ **Vedtatt. Nytt forlag ble vedtatt enstemmig med akklamasjon til støtte for nyvalgt komité.**

10. Omgjøring av platting til parkeringsplass HS26

Fremmet av: Bente Møller HS 26 B

Oslo 14.06.24

Mulighet for etablering av parkeringsplass for bil og/ eller El sykler utenfor kjøkkenvindu i HS 26 b.

Bakgrunn: I 2008 satte vi opp en platting utenfor vårt kjøkkenvindu i HS 26 b. Nå ønsker vi muligheten til å ta ned denne for å etablere en parkeringsplass for vår bolig som vi nå har ute for salg, slik at de nye eierne også har denne muligheten. Vi ser i dag ingen ulemper for noen andre. I tillegg ønsker vi å ha mulighet til å installere en elbillader i henhold til gjeldende regler for elbillading i borettslag. Kostnaden knyttet til dette vil dekkes av eiere i HS 26 b.

Forslag til vedtak:

1. Godkjenning av nedtaking av platting: Borettslaget godkjenner at plattingen ved HS 26 b kan tas ned for å etablere en parkeringsplass.

2. Installering av elbillader: Borettslaget godkjenner at det i fremtiden kan installeres en elbillader på den nye parkeringsplassen ved HS 26 b. Installeringen må skje i henhold til gjeldende regler og forskrifter for elbillading i borettslag, inkludert eventuelle krav til sikkerhet, belastning på strømnettet og kostnadsfordeling.

Begrunnelse: Parkering i sin helhet mer og mer utfordrende på Oppsal. De fleste rekkehusene i borettslaget har i dag denne muligheten fra før. Vi håper at generalforsamlingen ser positivt på dette forslaget grunnet utfordringene det er og blir med parkering.

Med vennlig hilsen, Bente Møller HS 26 b

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner forslag fra andelseier om godkjenning av nedtaking av platting ved HS 26 b og reetablering av parkeringsplass. Generalforsamlingen godkjenner også at det i fremtiden kan installeres en elbillader på den nye parkeringsplassen ved HS 26 b. Installeringen må skje i henhold til gjeldende regler og forskrifter for elbillading i borettslag, inkludert eventuelle krav til sikkerhet, belastning på strømnettet og kostnadsfordeling.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Omgjøring fellesareal til parkeringsplass v/ HS26

Fremmet av: Karina og Øystein Nyheim 26C

Viser til vedlegg.

Vi ønsker å fjerne en busk og lage en oppstillingsplass til bil. Plantegning er under, turkis rektangel viser området. Vedlagt er også signaturer fra nærmeste naboer.

Styrets innstilling
Dette forslaget viser at man ønsker å etablere parkeringsplass på en del av fellesarealene til borettslaget mellom HS26 og HS22

Styrets er godt kjent med at parkeringssituasjonen i og rundt borettslaget er krevende, med risiko for at det blir mer krevende. Styret ser også at det aktuelle området ikke er tilknyttet en aktuelle boenheten utover å ligge i nærheten. Det ville derfor vært mer naturlig å ta en beslutning om arealet skal omgjøres til parkering og at borettslaget selger arealet til andelseier. På samme måte som de omsettelige garasjene. Dette kan være en god løsning, men styret anbefaler at det gjøres som en del av en mer helhetlig plan.

Styret foreslår at generalforsamlingen stemmer MOT forslaget.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner etablering av parkeringsplass iht. beskrivelse in saksfremlegg.

Vedtatt. Forutsetningen for vedtaket i generalforsamlingen var at det ikke innebar kostnader for borettslaget, og at forslagsstillerne er kjent med at det ikke følger eierskap eller en eksklusiv bruksrett til plassen. Styret håper å få på plass en oversikt over parkeringsplassene og etablere eksklusive bruksretter i vedtektene i kommende styreperiode.

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.

15

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.

Husorden Østmarka borettslag 137

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.

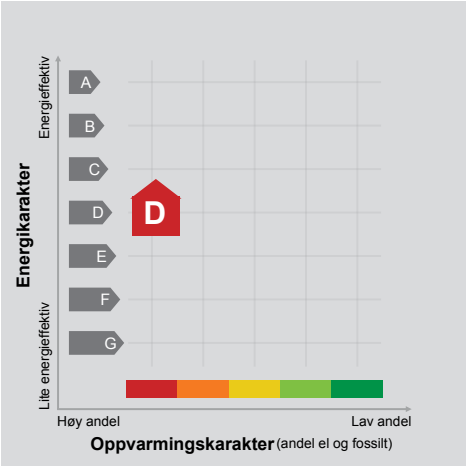
4. Leie
I tillegg til foreskrevet forsikring og eiendomsskatt, betaler garasjeeierne grunnleie til borettslaget.

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.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Østmarka Borettslag-1012-1016-1020-1024
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0672
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	1045
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80321163
Merkenummer	Energiattest-2025-200000
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/).

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.

Pliktene 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 (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hellerudfaret 20B	80321163	H0101	0	0	12
Hellerudfaret 22B	80321171	H0101	0	0	16
Hellerudfaret 26B	80321228	H0101	0	0	24
Hellerudfaret 24B	80321198	H0101	0	0	20

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	46 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	44 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 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	1,94 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	227,7 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	121,7 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	189,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	15 294 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	209,50 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12 540 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	209,50 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	15 294 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	15 294 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	15 294 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Nabolagsprofil

Hellerudfaret 24B - Nabolaget Trasop - vurdert av 104 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Trasop skole Linje NC2, FB10, 58, 76, 79	1 min 0.1 km
Tveita Linje 2	16 min 1.4 km
Bryn stasjon Linje L1	8 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 8.6 km
Oslo Gardermoen	34 min

Skoler

Trasop skole (1-7 kl.) 548 elever, 21 klasser	3 min 0.2 km
Godlia skole (1-7 kl.) 480 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Oppsal skole (1-10 kl.) 576 elever, 32 klasser	13 min 1.2 km
Tveita skole (1-7 kl.) 187 elever, 9 klasser	18 min 1.5 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	22 min 1.9 km
Hellerud videregående skole 600 elever	17 min 1.5 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	4 min 2.3 km

Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

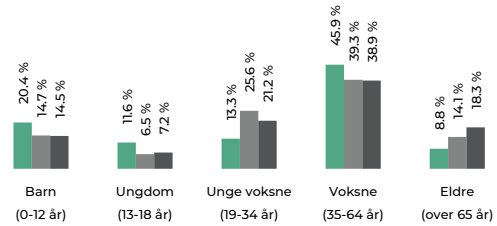
Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Trasop	1 732	602
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Østmarka idrettsbarnehage (1-5 år) 136 barn	8 min 0.7 km
Goliaskogen barnehage (1-5 år) 64 barn	10 min 0.8 km
Fuglemyra barnehage (1-5 år) 86 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Oppsal PostNord	7 min 0.6 km
Kiwi Oppsalstubben	12 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog/t-bane

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

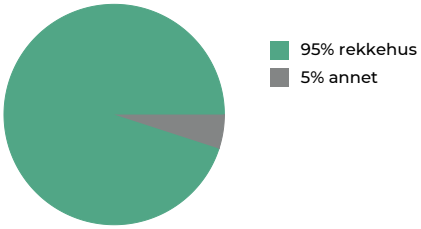
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

Sport

Trasop idrettspark		3 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...		0.2 km
Trasophallen		7 min
Aktivitetshall		0.6 km
Feel24 Oppsal		12 min
SATS Hellerud		19 min

Boligmasse



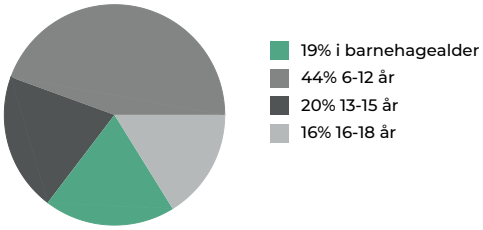
«Fantastisk nærmiljø og turmuligheter»

Sitat fra en lokalkjent

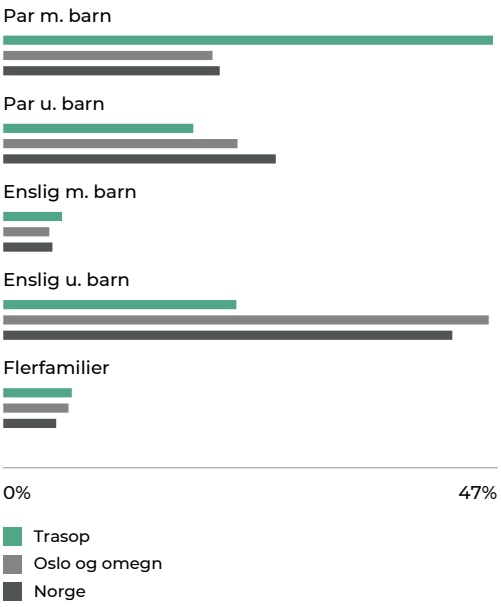
Varer/Tjenester

Tveita Senter	16 min
Vitusapotek Tveita senter	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



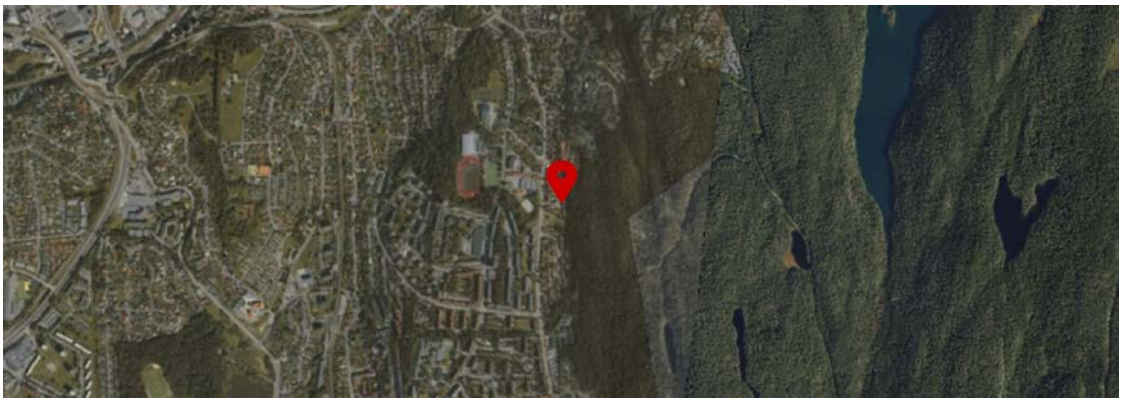
Familiesammensetning

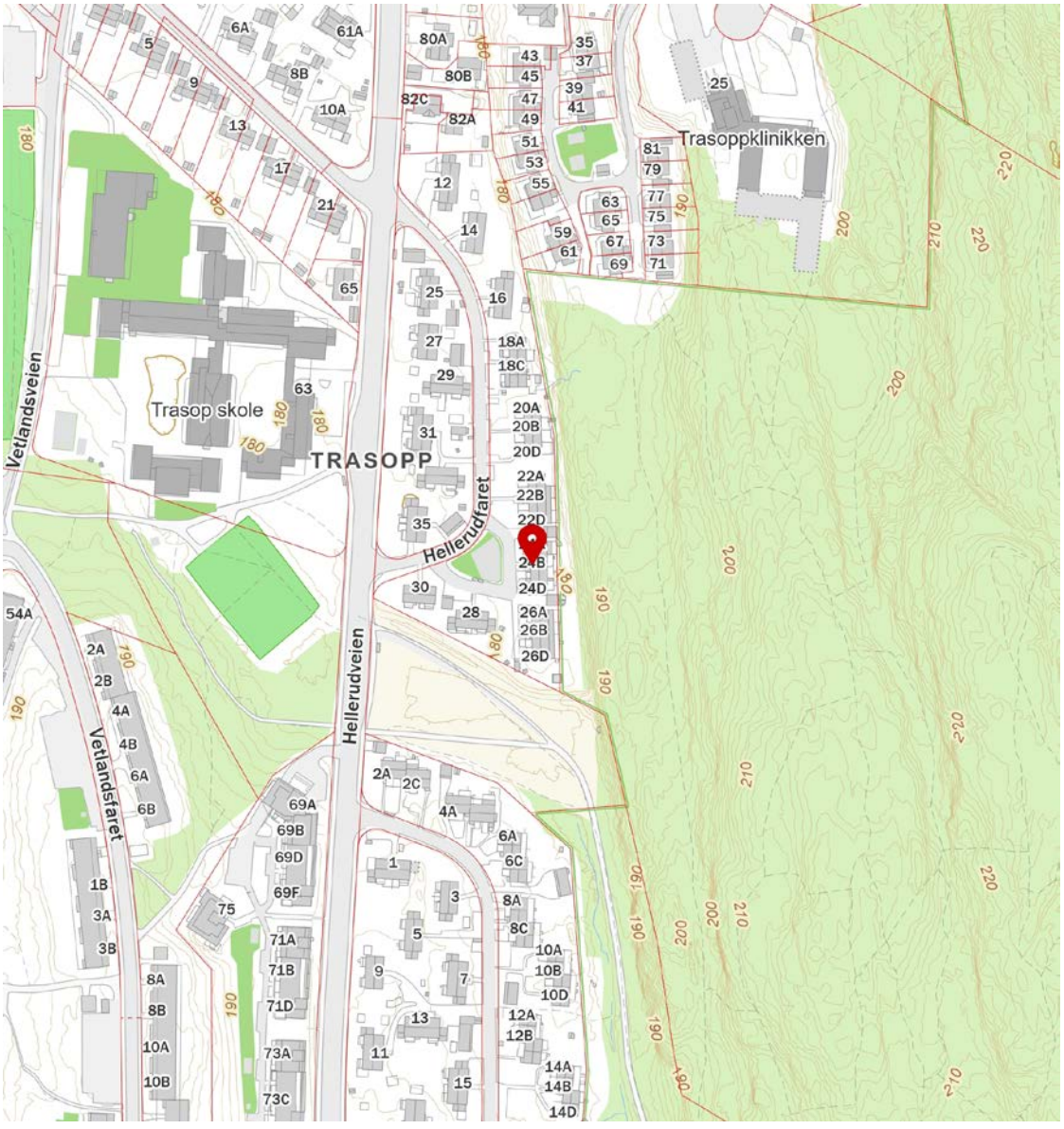


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

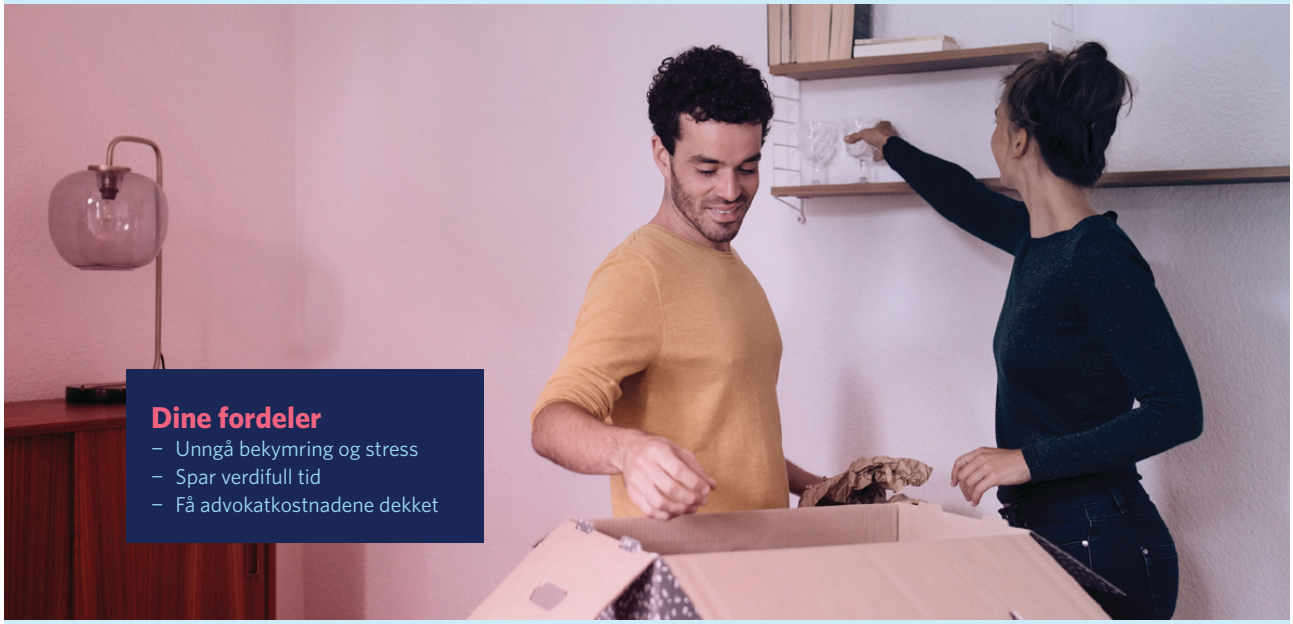
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____
_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar