



ELLINGSRUDÅSEN: Lys og velholdt 2R leilighet med sørøst-vendt balkong

ADRESSE: Henrik Sørensens Vei 9, 1065 Oslo
Andelsnummer 457 i Ellingsrudåsen Borettslag

BRA/BRA-i: 44m²

PRISANTYDNING: Kr. 3 250 000,-
Fellesgjeld kr. 225 000,-
Omkostninger kr.1090
Totalpris: kr 3 476 090,-

MEGLERE: Advokatfullmektig Lina-Maria Linge
Tlf. 993 64 349
E-post: lml@sgb.no

Advokat Pernille Øversveen Anonsen

Tlf 412 06 608

E-post: poa@sbg.no

Advokat Torolv Sundfør

Tlf 924 10 200

E-post: ts@sbg.no

ADRESSE

Henrik Sørensens vei 9, 1065 Oslo

MATRIKKE, TYPE OG EIERFORM

Andelsnummer 457 i Ellingsrudåsen Borettslag, org. nr. 848.616.672.

TILSTANDSRAPPORT

Utført av: Andreas Høieggen. Befaringsdato: 22.4.2025, rapportdato 15.8.2025. Markedsverdi: kr. 3 050 000,-. Tilstandsrapport ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne.

HJEMMELSHAVER

Eier av hjemmelsdokumentene er Jørn Uno Lønhøiden (død)

BELIGGENHET

Henrik Sørensens vei 9 ligger på Karihaugen i bydel Alna, Oslo. Området har god tilgang til offentlig kommunikasjon, samt et godt handelstilbud og rekreasjonsområder. Nærliggende dagligvarebutikker inkluderer Rema 1000 og Coop Extra. For rekreasjon er det kort vei til Østmarka med turstier og grøntområder, samt lokale parker og lekeplasser.

ADKOMST OG OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei inn på privat område. Området har god tilgang til offentlig transport, med bussholdeplassene Karihaugen og Bikuben, samt Høybråten togstasjon og Ellingsrudåsen T-banestasjon i gangavstand.

TOMTEAREAL, EIERFORM OG BESKAFFENHET

49 710,5 m² felles eiet tomt for hele borettslaget. Tomten er opparbeidet med adkomst, gangveier, plen og beplantning ellers.

AREAL

BRA: 44 m², BRA-i: 44 m², TBA: 6 m²

Eventuell bod i fellesarealer var ikke tilgjengelig for oppmåling.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke overens med dagens bruk.

Tidligere kott er nå en del av entré. Bruksendringen er søknadspliktig.

Det er ikke kjent om det foreligger dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket.

INNHold

Andelsleilighet med entré, stue/kjøkken, bad og soverom.

BESKRIVELSE

Andelsleilighet i boligblokk fra 1973. Eiendommen ligger i et sentralt område på Karihaugen i bydel Alna i Oslo. Gode transportmuligheter via Karihaugen og Bikuben, samt Høybråten og Ellingsrudåsen togstasjon. Gangavstand til dagligvare. Nærhet til rekreasjonsområder.

STANDARD

Andelsleilighet i boligblokk fra 1973. For øvrig vises det til tilstandsrapporten for et sammendrag av boligens tilstand.

Utvendig:

Byggemåte: Boligblokk oppført i 1973.

Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i betong/mur. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong med utvendig teglsteinsforblending og panel. Flatt tak tekket med papp/folie.

Vinduer i trerammer med 3-lags glass datert 2022.

Balkongdør i tre med 3-lags glass fra ukjent år. Slett entrédør fra ukjent år. Sørøst-vendt balkong på ca. 6 m² med adkomst fra stue.

Innvendig:

Vegger: malte flater

Tak: malte flater

Takhøyde i stue målt til ca. 2,50 m.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innerdører: Formpressede dører.

Oppvarming:

Panelovner

Elektrisk gulvvarme bad

Bad:

Baderom fra ukjent år.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk iht. informasjon i byggesak.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med ukjent løsning. Det legges til grunn at den er koblet på sentralt anlegg da det er informasjon i byggesak som tyder på dette. Ventilatoren ble ikke funksjonstestet da strømmen var skrudd av.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast og kobber. Stoppekran på badetrom. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon (informasjon fra byggesak). Tilluft med luftevinduer.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. EL-tilkobling med stikkontakt. Lekkasjesikret med rør/slange koblet til avløp. Ukjent alder (det er i tidligere annonse beskrevet at tanken er over 20 år gammel, men dette var ikke kontrollerbart på befaring).

Sikringsskap med automatsikringer i felles trapperom. Strømmen var avslått på befaringen og ingen installasjoner kunne funksjonstestes.

Brannslukningsapparat 6 Kg. Røykvarsler(e) er installert.

SÆRLIGE FORHOLD – DØDSBO

Det gjøres oppmerksom på at en person har ligget avdød på gulvet i stue over en periode. Det er betydelig skade på laminaten i stuen som følge av dette. Gulv er vasket grundig av profesjonelt vaskefirma, men ikke liksanert.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

Byggemåte: Boligblokk oppført i 1973.

Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i betong/mur. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong med utvendig teglsteinsforblending og panel. flatt tak tekket med papp/folie.

Vinduer i trerammer med 3-lags glass datert 2022.

Balkongdør i tre med 3-lags glass fra ukjent år. Slett entrédør fra ukjent år. Sørøst-vendt balkong på ca. 6 m² med adkomst fra stue.

ANDRE FORHOLD

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Alle arealangivelsene er hentet fra tilstandsrapport.

REHABILITERING

Utdrag fra innhentede opplysninger fra forretningsfører. Også vedlagt denne salgsoppgaven.

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

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

Vedlikehold utført i 2023 - borettslaget:

2023

- Ventilasjonsrens i alle ventilasjonskanaler og ventilasjonssjakter.

2021-2023

- Rehabilitering høyblokker, utskiftning av tegl, isolasjon, vinduer og balkongdør.

2020-2021

- Installering av infrastruktur for lading av elbil.

2017-2018

- Rehabilitering av 7 punkthus. Skiftet vinduer, etterisolert fasader, ny teglstein, etterisolert tak. Nye takluker for brannsikring av høyblokkene.

2009-2010

- Rehabilitering av garasjeanlegg.

2006-2006

- Gjennomført elektrisk kontroll i alle leiligheter. Foretatt el-kontroll av fellesanlegg, samt foretatt termografering av alle hovedtavler.

2005-2005

- Avløpsledninger. Avsluttet rørrehabiliteringen. Gjennomført maling av oppgangene i HSV 2-26, 15-35. 36-42. 28-32 og 37-43.

2001-2202

- Optima-Rehabilia
- Optima
- Rehabilitering av avløpsledninger- Rehabilia
- Utskiftning av utelys
- Vedlikehold og etterisolering gulv i 1. etg. Punkthusene

2000-2000

- Utskifting av heiser.
- Avsluttet arbeidet med videoovervåking av garasjeplan
- Utskifting av alle heise utført»

PARKERING

Borettslaget har en del uregistrerte parkeringsplasser (ute) for utleie, Styret kontaktes ved oppsigelse/tildeling.

Alle beboere har tilgang til egen parkeringsplass, enten i garasjeanlegget HSV3 eller HSV13 eller i uteområder i sone 1 eller sone 2 som faste plasser "parkering for beboere med spesiell tillatelse". Se for øvrig «Styrets beretning» vedlagt denne salgsoppgaven vedrørende parkering.

FYRING/OPPVARMING

Panelovner.

Elektrisk gulvvarme bad.

FELLESUTGIFTER

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.757,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader 2.511,-

Rehab garasje 140,-

Internett 273,-

Trappevask 100,-

TV. 187,-

Kapitalkost. lån 1 HABA01 546,-

FELLES FORMUE

Formue på denne andelen utgjør per 31.12.2024 kr 15 587,-.

FELLESgjELD

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 225.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

LÅNEVILKÅR FELLESgjELD

Det er mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån).

UTLEIE

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

Det følger av borettslagslova §§ 5-5 og 5-6, samt borettslagets vedtekter punkt 4.2 om «Overlating av bruk» at:

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier 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 brukeren 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 andelseier 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 én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

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

DYREHOLD

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

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS.

BORETTSLAGET

Fra borettslagets hjemmeside fremgår følgende: [SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG | En tjeneste fra OBOS](#)

Navn: Ellingsrudåsen Borettslag

Selskapsform: Borettslag

Org. nummer: 848.616.672

Byggeår: 1971

Heis: ja

Dyrehold: Tillatt

Parkering: Ja

REGULERING

Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt regulering.

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen, betaler kjøper alle omkostninger som følge av eierskiftet, tinglysningsgebyr kr 545, samt registrering av pantedokumenter à kr 545.

Til illustrasjon på total kjøpesum, legges også andel fellesgjeld til den totale kostnaden.

Antatt markedsverdi er satt til kr. 3 050 000,-.

Prisantydning	Kr.	3 050 000	,-
Fellesgjeld	Kr.	225 000	,-
Tinglysingsgebyr pantedokument	Kr.	545	,-
Tinglysingsgebyr skjøte	Kr.	545	,-
Kjøpesum med omkostninger	Kr.	3 276 090	,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til takstverdi.

FERDIGATTEST

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse stemmer ikke med dagens bruk. Tidligere kott er nå en del av entré. Bruksendringen er søknadspliktig.

FORMUESVERDI

Som primærbolig: kr 771 971,-.

Som sekundærbolig: kr 3 087 882,-.

EIENDOMSSKATT

For andelsnummer 457 i eiendom gnr. 107 bnr. 773, adresse Henrik Sørensens vei 9, H0801, er eiendomsskatten kr 0. Det har ikke vært beregnet eiendomsskatt på denne andelen for noe år.

I 2025 må den estimerte verdien på en eiendom være på over 6,8 mill. kroner for at det skal utløse eiendomsskatt. I 2024 måtte verdien være på over 5,7 mill. kroner.

Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år. Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendomsskatten vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig.

FORSIKRING

Borettslagets eiendommer er forsikret i Protector med polisenummer 1465950.

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

HEFTELSE

Det foreligger ingen kjente heftelser på andelsleiligheten som følger med tvangssalget. Se vedlagt grunnbok.

Forhold rundt servitutter og heftelser på borettslaget er ikke vurdert eller innhentet.

FORKJØPSRETT

Borettslaget praktiserer forkjøpsrett. Vedtektene lyder:

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 boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

ERVERVERS BEGRENSNING

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

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

ODEL

Nei.

ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter rød - Energikarakter D. Energiattest ligger vedlagt.

TVANGSSALG

Dette er et tvangssalg hvor advokat er oppnevnt som medhjelper av tingretten. Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven av 26.juni 1992 nr. 86. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av

Tingretten tjener som kontraktsdokument. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

Eventuelle spørsmål vedrørende dette kan fremsettes til Advokatfirmaet SGB AS. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdelseslovens kap. 11, samt skriv om «Orientering om tvangssalg ved medhjelper» nedenfor.

OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag / overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper oversender budet til tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan allikevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for medhjelper på medhjelpers klientkonto, senest på siste virkedag innen oppgjørsdato.

MEGLERS GODTGJØRELSE

Meglernes vederlag dekkes av kjøpesummen, og etter de regler som er gitt i medhjelperforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.

MANGELSBEFØYELSER

Kjøper har begrensede muligheter til å fremsette eventuelle mangelsbeføyelser. Da salget er et tvangssalg, kan kjøpet ikke heves. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves, jf. tvfbl § 11-39

VASK AV BOLIG, NØKLER ETC.

Da salget er et tvangssalg, kan det forekomme at boligen overleveres uten at normal rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

FINANSIERING

Det tas forbehold om at finansieringsplan med lånetilsagn presenteres, og at eventuell sikkerhet for budet kreves.

BUDGIVNING OG BUDFRIST

Dersom De etter besiktigelsen ønsker å kjøpe eiendommen, bør du så snart som mulig inngi skriftlig kjøpstilbud til medhjelper. Budet må være uten forbehold. Dokumentasjon på finansiering vedlegges budet. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver

i minst seks uker. Medhjelper oversender det høyeste/beste budet til Tingretten for stadfestelse.

LOV OM HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål. Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon.

Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og megler ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har megler plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

VEDLAGTE DOKUMENTER

Takst

Plantegning

Grunnboksutskrift

Energiattest

Boligopplysninger fra forretningsfører med tilhørende dokumenter

SALGSOPPGAVEN ANTAS KORREKT, MEN MEGLER ER UTEN ANSVAR FOR MULIGE FEIL. VEDLAGTE PLANSKISSE ER IKKE I MÅLESTOKK OG KUN MENT SOM HJELP FOR EVENTUELLE KJØPERE.

VI ANBEFALER RUTINEMESSIG Å TA MED TEKNISK KYNDIG FAGMANN FØR EVENTUELT BUD AVGIS. FOR ØVRIG VISES TIL AVHOLDT TAKST.

ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Salg ved hjelp av medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgsformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved hjelp av medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom advokat eller eiendomsmeglere. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell. Følgende vil således gi en orientering om kjøpsinteressertes rettigheter og plikter i henhold til tvangsfullbyrdsesloven.

Feil og mangler

En eiendom kjøpt på tvangssalg selges som den er. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men prisavslag kan kreves. Dette skjer ved søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling. Budet må være bindende for budgiver i minst 6 uker. Med Oslo tingretts samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid, jfr. tvfbl. § 11-26.

Anbefaling av bud

Medhjelper eller eier er ikke bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Dette må forelegges saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og be medhjelper foreta ytterligere salgsframstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand.

Saken kan frem til namsrettens stadfestelse av budet har skjedd trekkes tilbake, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Slik tilbaketrekking av saken kan ikke gi budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

Oppgjør og overtagelse

Oppgjørsdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Oslo tingrett i samsvar med tvangsfullbyrdsesloven § 11 - 27.

Skjer oppgjør etter oppgjørsdagen, påløper morarenter. Er kjøpesummen betalt kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom leiligheten er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

Anke

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avsigelse.

En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen avsies.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og deres husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse.

Skjøte

Når kjøperen er blitt eier vil tingretten på begjæring fra kjøperen, alternativt medhjelper, utstede tvangssalgskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling, ytterligere informasjon følger av tvangsfullbyrdseslovens kapittel 11.

BUDSKJEMA

Vår ref.: 33290-12132

Til adv. Torolv Sundfør v/adv.fullm. Lina-Maria Linge, tlf. 993 64 349, e-post: lml@sgb.no
Kopi av legitimasjon må ligge vedlagt bud.

Jeg/vi gir herved følgende bud på eiendommen:

Adresse: Henrik Sørensens vei 9, 1065 Oslo. Andelsnr. 457 i Ellingsrudåsen BRL i Oslo kommune.

Pris kr: skriver kr.:

I tillegg kommer avgifter og gebyrer for denne type eiendom. Det offentlige kan endre satsene, og det påligger budgiver å betale de til enhver tid gjeldende beløp. Budet er bindende for budgiver i minst seks – 6 – uker, jf. tvfbl. § 12-6, jf. tvfbl §§ 11-26 til 11-29.

Så fremt budet slik det er avgitt, eller ved senere eventuelle forhøyelser, blir stadfestet i Oslo tingrett, gis herved Advokatfirmaet SGB AS ugjenkallelig fullmakt til å besørge adkomstdokumentene registrert hos forretningsfører, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 12-6, jf. § 11-33.

Finansieringsplan:

.....
.....

Andre opplysninger:

.....
.....

Budet er avgitt (dato):

Navn:

Navn:.....

Fnr.:

Fnr.:.....

Adresse:

Adresse:.....

Postnr/sted:

Postnr/sted:.....

Mobil:

Mobil:.....

E-post:

E-post:

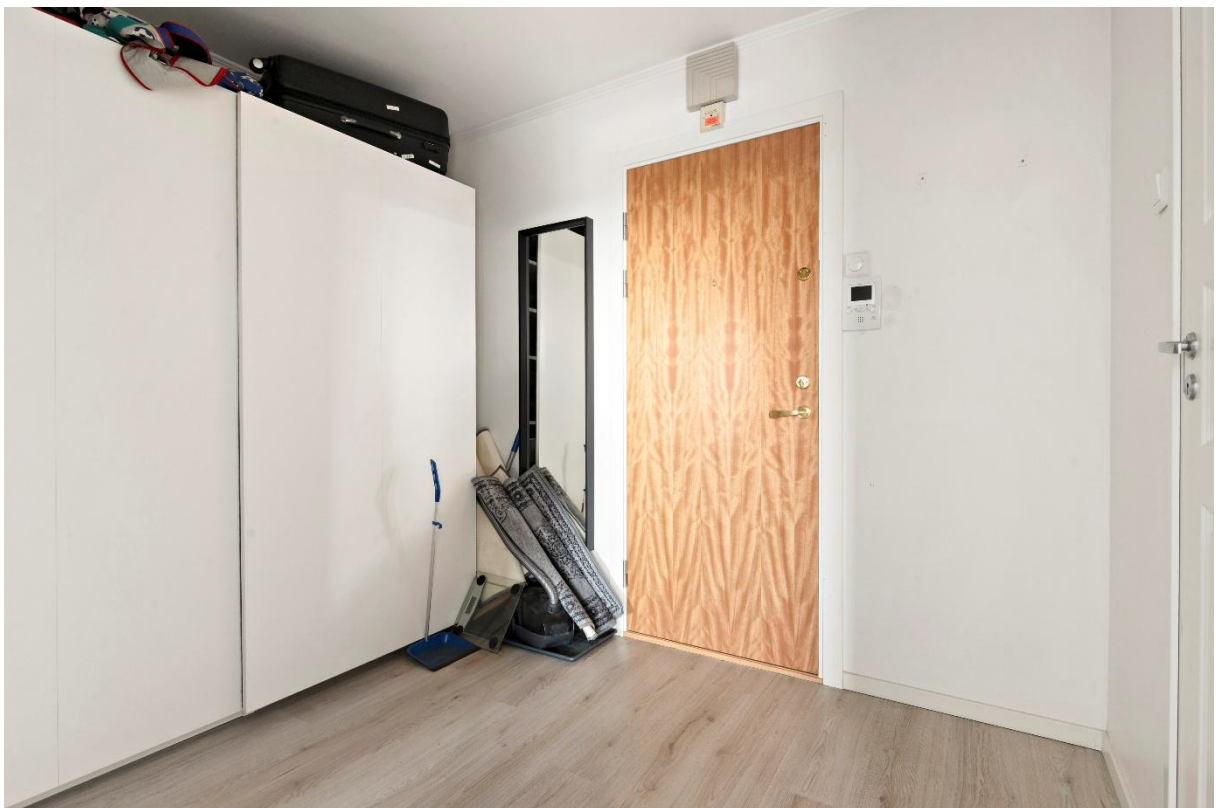
Signatur:

Signatur:

Henrik Sørensens vei 9 8. etasje

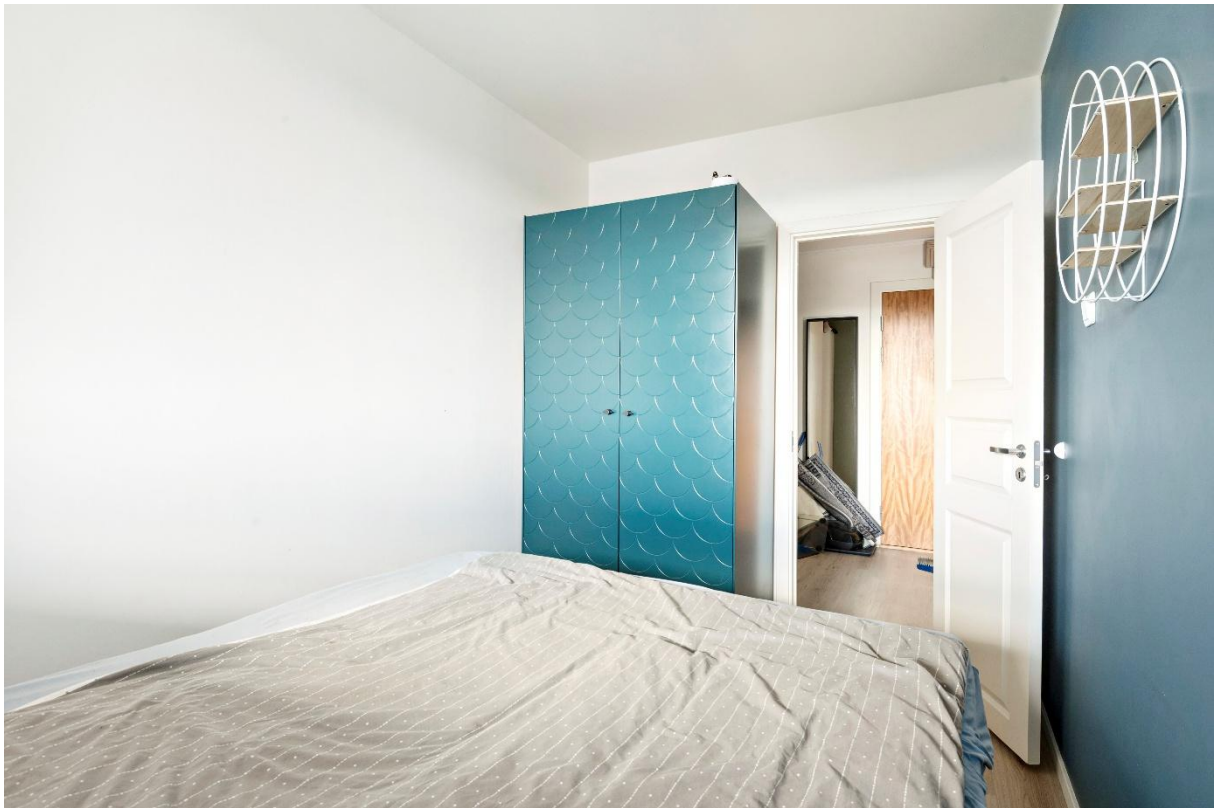


Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.













Tilstandsrapport

 Andelsleilighet

 Henrik Sørensens vei 9, 1065 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 107, bnr. 773

Andelsnummer 457

Markedsverdi

3 050 000

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 22.04.2025

Rapportdato: 15.08.2025

Oppdragsnr.: 14757-2028

Referansenummer: NS2895

Autorisert foretak: BNAlyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Andreas Høieggen

Vår ref:



BNA

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

Norsk takst

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



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

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

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

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen

Uavhengig Takstingeniør

andreas@bnanalyse.no

462 70 000



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggemåte: Boligblokk oppført i 1973. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i betong/mur. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong med utvendig teglsteinsforblending og panel. Flatt tak teknet med papp/folie.

Vinduer i trerammer med 3-lags glass datert 2022.

Balkongdør i tre med 3-lags glass fra ukjent år.
Slett entrédør fra ukjent år.

Sørst-vendt balkong på ca. 6 m² med adkomst fra stue.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater utenom våtrom og boder:

Vegger: malte flater

Tak: malte flater

Takhøyde i stue målt til ca. 2,50 m.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innerdører: Formpressede dører.

Oppvarming:

Panelovner

Elektrisk gulvvarme bad

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom fra ukjent år.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett,

dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk iht. informasjon i byggesak.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med ukjent løsning. Det legges til grunn at den er koblet på sentralt anlegg da det er informasjon i byggesak som tyder på dette. Ventilatoren ble ikke funksjonstestet da strømmen var skrudd av.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast og kobber.
Stoppekran på baderom.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon (informasjon fra byggesak). Tilluft med luftevinduer.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. EL-tilkobling med stikkontakt. Lekkasjesikret med rør/slange koblet til avløp. Ukjent alder (det er i tidligere annonse beskrevet at tanken er over 20 år gammel, men dette var ikke kontrollerbart på befaring).

Sikringsskap med automatsikringer i felles trapperom. Strømmen var avslått på befaringen og ingen installasjoner kunne funksjonstestes.

Brannslukningsapparat 6 Kg. Røykvarsler(e) er installert.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	44 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	44 m ²
Totalpris	3 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Tidligere kott er nå en del av entré. Bruksendringen er søknadspliktig.

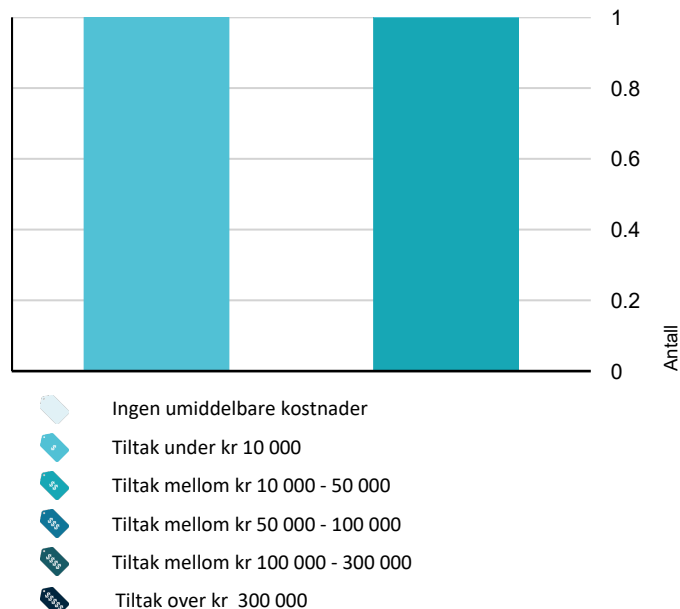
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Strømmen var avskrudd på befaringen. Det var mørkt i boligen og nedsatt mulighet for å vurdere overflater/bygningsdeler.

Det er i verddivurderingen forutsatt at boligen er ledig til bruk for en eventuell kjøper uten at det foreligger boretter, leieavtaler eller andre avtaler om beboelse, bruk og utleie som er begrensende og hemmende i forbindelse med salg. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Heftelsesmerknninger er ikke vurdert, med mindre det er angitt. Eiendommen er verddivurdert slik den fremsto på befaringstidspunktet. I forbindelse med takstopdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av Byggningskontrollens arkiver. Tegninger og ferdigattest er ikke fremlagt for takstmannen, med mindre det er angitt. Takstmannen forutsetter at bygget slik det fremsto på befaringstidspunktet er i henhold til gjeldende lover og regler. Datagrunnlag er innhentet fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Norsk Eiendomsinformasjon (EDR). Opplysningene kan være ufullstendige, ikke oppdatert eller det kan forekomme feil. Takstmannen eller leverandør kan ikke stilles til ansvar for eventuelle feil i gjengitt informasjon.

Avstander og reisetid er hentet fra Google maps og må forstås som ca. angitt.

Fellesarealer/felles bygningsdeler uten særlig nær tilknytning til seksjonen er utelatt i tråd med forskrift til avhendingslov (tryggere bolighandel).

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Overflater - laminat

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- TG3: Laminaten har en betydelig skade i stuen. Ellers er det mindre skader på gulv ved kjøkken. Skadeårsak er at en person har ligget avdød på gulvet over en periode.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Strømmen var avslått på befaringen og ingen installasjoner kunne funksjonstestes.

Sikringsskap med automatsikringer i felles trapperom.

TG2: manglende dokumentasjon.
TG2: manglende oppdatert kursfortegnelse.
TG3: løs ledning i sikringsskap.
TG3: utette gjennomføringer/det er hull i sikringsskap.

Da dette er et tvangssalg er ikke spørsmål til eier besvart.



Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Det mangler dokumentasjon på utføres og alder på plastrør.
- Stoppekran på baderom er ikke lett å betjene og ble ikke funksjonstestet.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Avløpsrør ved kjøkken er tapet.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.



Kjøkken > 8. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Ventilatoren ble ikke funksjonstestet da strømmen var skrudd av.



Våtrom > 8. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er misfarging av fliser og fuger i dusjsonen.
- Avflassing i tak.



Våtrom > 8. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Svakt fall på gulv i dusjsone.
- Det er ikke påvist/dokumentert oppkant på membran ved terskel.



Våtrom > 8. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Det foreligger ikke dokumentasjon.
- Det er synlig ufagmessig utførelse av membran ved rørgjennomføringer.



Våtrom > 8. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det er påvist skader på innredning.



Våtrom > 8. etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble registrert svakt avtrekk på befaring. Avflassing i tak er et tegn på mangelfull ventilasjon.



Våtrom > 8. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår

1973

Kommentar

Kilde: Ambita

Anvendelse

Boligformål

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer i trerammer med 3-lags glass datert 2022.

Merknad: Det kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver).

Merknad: Vinduene fremstår med normal slitasjegrad.

TG 1 Dører

Balkongdør i tre med 3-lags glass fra ukjent år.

Slett entrédør fra ukjent år.

Merknad: Dørene fremstår med normal slitasjegrad for alderen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørøst-vendt balkong på ca. 6 m² med adkomst fra stue.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflater utenom våtrom og boder:

Vegger: malte flater

Tak: malte flater

Takhøyde i stue målt til ca. 2,50 m.

Merknad: Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol

TG 3 Overflater - laminat

Innvendig er det gulv av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- TG3: Laminaten har en betydelig skade i stuen. Ellers er det mindre skader på gulv ved kjøkken. Skadeårsak er at en person har ligget avdød på gulvet over en periode.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:
- TG3: Det må påregnes utskiftning av gulv i stue/kjøkken. Større kostnad må påregnes om det ønskes likt gulv i hele leiligheten.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 18 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 18 mm over hele rommet og ca. 18 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Radon

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

Innvendige dører

Formpressede dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

8. ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra ukjent år.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

8. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er misfarging av fliser og fuger i dusjsonen.
- Avflassing i tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ingen tiltak iht. misfarging utover rengjøring synes nødvendig. Ikke all misfarging kan påregnes fjernet ved vask.
- Det må påregnes utbedring av tak.

Tilstandsrapport

8. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.

Til informasjon: Det er målt ca. 22 mm høydeforskjell på gulv fra topp gulv ved dørterskel til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Svakt fall på gulv i dusjsone.
- Det er ikke påvist/dokumentert oppkant på membran ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Våtrommet fungerer med dette avviket, men det må påregnes at noe vann kan bli liggende på gulvet etter bruk.

8. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det foreligger ikke dokumentasjon.
- Det er synlig ufagmessig utførelse av membran ved rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.
- Med bakgrunn i registrerte avvik og manglende dokumentasjon må på påregnes totalrehabilitering i tiden som kommer. Baderommet bør benyttes med varsomhet. Tett dusjkabinett og lekkasjestopper kan vurderes som en sikkerhet (endrer ikke tilstandsgrad).

8. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterner uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensøpale. Drenering må dokumenteres eller etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.
- Det synes ikke nødvendig med utbedring av innredning nå, men det vil på sikt være behov for utskiftning. Nødvendigheten må vurderes av den enkelte.

8. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk iht. informasjon i byggesak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert svakt avtrekk på befaring. Avflassing i tak er et tegn på mangelfull ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

8. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Merknad: Da oppdraget er et tvangssalg er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjsone og på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

Mulighet for hulltaking bør undersøkes og eventuelt gjennomføres for å avklare situasjonen.

KJØKKEN

8. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Merknad: Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Merknad: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

8. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med ukjent løsning. Det legges til grunn at den er koblet på sentralt anlegg da det er informasjon i byggsak som tyder på dette. Ventilatoren ble ikke funksjonstestet da strømmen var skrudd av.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ventilatoren ble ikke funksjonstestet da strømmen var skrudd av.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast og kobber.
Stoppekran på badetrom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler dokumentasjon på utføres og alder på plastrør.
- Stoppekran på badetrom er ikke lett å betjene og ble ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Stoppekran bør testes når forholdene ligger til rette for det. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Felles røropplegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Avløpsrør ved kjøkken er tapet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Avløpsrør på kjøkken bør sjekkes av fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon (informasjon fra byggesak). Tilluft med luftervinduer.

Til informasjon: Ventilasjonen er iht. krav/skikk ved byggeår. Merk at det stilles strengere krav til luftutskiftning og energieffektivitet for nye boliger i dag. Eldre ventilasjonsløsninger kan oppleves som utilstrekkelig etter dagens belastning og det kan være behov for ytterligere ventilering med for eksempel åpning av vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. EL-tilkobling med stikkontakt. lekkasjesikret med rør/slange koblet til avløp.

Ukjent alder (det er i tidligere annonse beskrevet at tanken er over 20 år gammel, men dette var ikke kontrollerbart på befaring).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 3 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.

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

Strømmen var avslått på befaringen og ingen installasjoner kunne funksjonstestes.

Sikringsskap med automatsikringer i felles trapperom.

TG2: manglende dokumentasjon.

TG2: manglende oppdatert kursfortegnelse.

TG3: løs ledning i sikringsskap.

TG3: utette gjennomføringer/det er hull i sikringsskap.

Da dette er et tvangssalg er ikke spørsmål til eier besvart.

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

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Med bakgrunn i NS3600/forskrift anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

Kostnadsestimat kun for TG3-forhold.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat 6 Kg. Røykvarsler(e) er installert.

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

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

44 m²/44 m²

Andelsleilighet: Entré, Stue/kjøkken, Bad, Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 050 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 600 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

3 250 000

Tillegg for andel fellesformue	+	15 587
Frادrag for andel felles gjeld	-	225 000

Konklusjon markedsverdi

3 050 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Henrik Sørensens vei 11 ,1065 OSLO 44 m ² 1971 1 sov	11-02-2025	2 750 000	3 450 000	220 362	3 670 362	83 417
2 Henrik Sørensens vei 9 ,1065 OSLO 44 m ² 1971 1 sov	12-01-2025	3 000 000	3 400 000	222 000	3 622 000	82 318
3 Henrik Sørensens vei 5 ,1065 OSLO 44 m ² 1971 1 sov	12-01-2025	2 950 000	3 400 000	221 000	3 621 000	82 295
4 Henrik Sørensens vei 5 ,1065 OSLO 44 m ² 1971 1 sov	29-05-2024	2 990 000	3 370 000	214 000	3 584 000	81 455
5 Henrik Sørensens vei 9 ,1065 OSLO 44 m ² 1973 1 sov	26-08-2024	3 000 000	3 250 000	225 000	3 475 000	78 977
6 Henrik Sørensens vei 11 ,1065 OSLO 44 m ² 1972 1 sov	19-01-2025	3 100 000	3 150 000	221 000	3 371 000	76 614

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	45 084
Vedlikehold andel - stipulert	Kr.	10 000
Listen er ikke uttømmende. Andre kostnader tilkommer. Kostnader varierer ut i fra forbruk.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	55 000

Teknisk verdi bygninger

Andelsleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 790 000
Sum teknisk verdi - Andelsleilighet	Kr.	1 600 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 600 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	2 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	2 000 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 600 000
--	------------	------------------

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

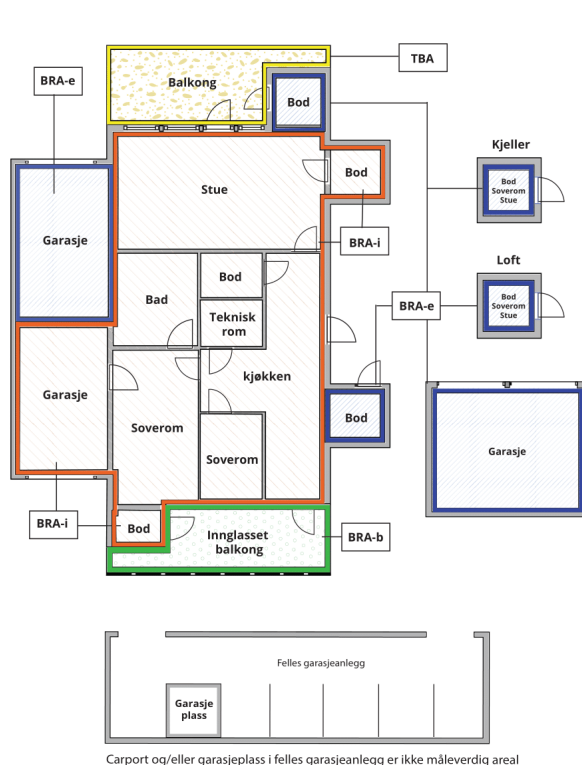
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
8. etasje	44			44	6
SUM	44				6
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
8. etasje	Entré, Stue/kjøkken, Bad, Soverom		

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Eventuell bod i fellesarealer var ikke tilgjengelig for oppmåling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tidligere kott er nå en del av entré. Bruksendringen er søknadspliktig.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det foreligger ikke informasjon vedr. innleide arbeider siste 5 år.

Det er ikke kjent om det foreligger dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	44	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2025	Andreas Høieggren	Takstingeniør
	Advokatfirmaet SGB AS	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	107	773		0	49710.5 m ²	Kilde: eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Henrik Sørensens vei 9

Hjemmelshaver

Ellingsrudåsen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ELLINGSRUDÅSEN BORETTSLAG	848616672		Obos Eiendomsforvaltning AS	Lønhøiden Jørn Uno

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
457	15 587 31.12.2024	225 000 01.04.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	0	Samlet aksjekapital:	6 849 000
Omløpsmidler:	7 265 000	Samlet innskuddskapital:	50 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 132 589 000
Disponible midler:	6 390 000	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	132 639 000

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Henrik Sørensens vei 9 ligger på Karihaugen i bydel Alna, Oslo. Området har god tilgang til offentlig transport, med bussholdeplassene Karihaugen og Bikuben, samt Høybråten togstasjon og Ellingsrudåsen T-banestasjon i gangavstand. Nærliggende dagligvarebutikker inkluderer Rema 1000 og Coop Extra. For rekreasjon er det kort vei til Østmarka med turstier og grøntområder, samt lokale parker og lekeplasser.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei inn på privat område. (kilde: Statens vegvesen)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt regulering.

Om tomten

Felles eiet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Felleskostnader - borettslaget

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.757,- pr. md.

Herv:

Felleskostnader 2.511,-

Rehab garasje 140,-

Internett 273,-

Trappevask 100,-

TV. 187,-

Kapitalkost. lån 1 HABA01 546,-

Parkering

Borettslaget har 11 parkeringsplasser m/motorvarmer for utleie for lastebiler i Henrik Sørensens vei 11

Borettslaget har også den del uregistrerte parkeringsplasser (ute) for utleie, Styret kontaktes ved oppsigelse/tildeling.

Gateparkering etter områdets til en hver tid gjeldende regler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Tegninger		Meglerbrev	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Byggetegning, plan	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.08.2025	
2	15.08.2025	Rettet trykkfeil

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NS2895>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 28.04.2025.

Boligselskap: 396 Ellingsrudåsen Borettslag
Organisasjonsnr: 848.616.672
Andelseier: Jørn Uno Lønhøiden (bo)
Leieobjektnr: 8013
Adresse: Henrik Sørensens Vei 9, 1065 OSLO
Andelsnummer: 457
Borettsinnskudd: kr 12.900,–
Hjemmeside: <http://ellingsrudaasen.herborvi.no/0396>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Protector AS - polisenummer 1465950.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 42 av 496 leiligheter har ikke garasje. Ingen garasjeplasser er ledige
- Borettslaget har 11 parkeringsplasser m/motorvarmer for utleie for lastebiler i Henrik Sørensens vei 11
- Borettslaget har også den del uregistrerte parkeringsplasser (ute) for utleie, Styret kontaktes ved oppsigelse/tildeling
- Kabel TV Tilknyttet eget selskap: Ellingsrud Kabelnett AS
- Vaktmester Tilknyttet sameiet Ellingsrudåsen Vaktmestersentral
- Andre opplysninger Brannvarslingsklokke over inngangsdør må ikke demonteres da den kan forårsake feil og brudd for de øvrige beboere. Istandsettelse vil bli belastet beboer.
- Borettslagets styretelefonen 412 81 531 er bemannet hver onsdag fra klokken 18-19, og ellers blir den sjekket med ujevne mellomrom. Styret er også tilgjengelig på epost ellingsrudasen@styrerommet.no. I tillegg til VIBBO, brevpost og har beboertime hver måned.
- Ved salg må beboer kontakte styreleder som vil utstede nytt parkeringskort.
- Felleskostnadene øker med 10% fra 01.02.2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HABA01-83987208123 A		67.699.789,-	31 år 8 md.	12	01.11.2026	Flyt	5,50%
* HABA02-83987238197 A		6.928.540,-	29 år 1 md.	12		Flyt	5,50%
* HANBAN-83987202818A		3.040.867,-	16 år 6 md.	12		Flyt	5,50%
* 2HANDE-83987190569 A		2.140.934,-	10 år 1 md.	12		Flyt	5,50%
* 2HAND4-83987145288 A		2.255.200,-	7 år 9 md.	12		Flyt	5,50%
* 2HAND5-83987174733 A		45.856.590,-	17 år 5 md.	12		Flyt	5,50%

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:**Felleskostnader:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.757,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	2.511,-
Rehab garasje	140,-
Internett	273,-
Trappevask	100,-
TV.	187,-
Kapitalkost. lån 1 HABA01	546,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	612,-	12.881,-	15.587,-	225.919,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* HABA01-83987208123	119.184,-	546,-	01.11.2026	131,-
* HABA02-83987238197	12.145,-	70,-		
* HANBAN-83987202818	5.313,-	42,-		
* 2HANDE-83987190569	3.737,-	41,-		
* 2HAND4-83987145288	3.923,-	52,-		
* 2HAND5-83987174733	80.327,-	599,-		

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 225.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

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.

Kontaktinformasjon:

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

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, bolignumner 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/Håkon Fiskeseth Rådgiver , 0 , e-post: hakon.fiskeseth@obos.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslagets medlemmer borettslagets medlemsrett til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

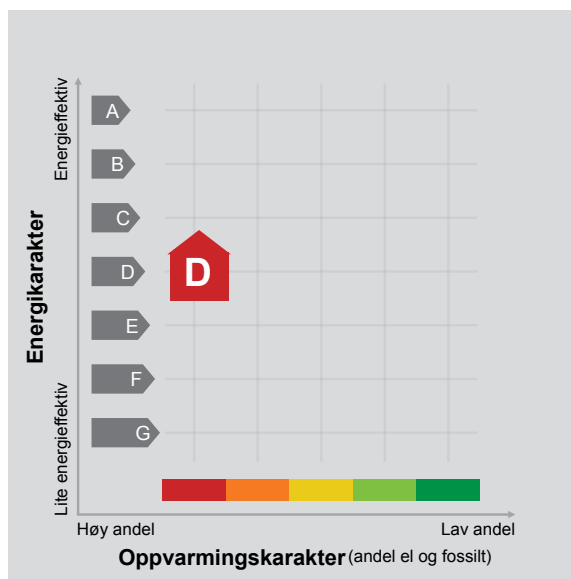
Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift

ENERGIATTEST



Adresse	Henrik Sørensens vei 9
Postnummer	1065
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	773
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80661371
Bruksenhetsnummer	H0801
Merkenummer	Energiattest-2025-111408
Dato	28.04.2025
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 innnetemperaturen

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.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1971
Bygningsmateriale:
BRA: 45
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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/>.





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 energimerkeordningen. 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>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Henrik Sørensens vei 9	80661371	H0801	0	0	457

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1971

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	34 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	45 m²
Totalt BRA	45 m²
Oppvarmet luftvolum	113 m³
U-verdi for yttervegger	0,36 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,69 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	230,0 Wh/(m³·K)
Lekkasjetall	1,50 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	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	98 %
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/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
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	0,98
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	24.7.2023

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	95,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 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	164,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 534 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	167,43 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 768 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	167,43 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 534 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7 534 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 534 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------



Ekstraordinært årsmøte 2023

Ellingsrudåsen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 23. mai - 26. mai 2023

Velkommen til årsmøte i Ellingsrudåsen Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. mai kl. 12:00 og lukker 26. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/396>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen
2. Konstituering - Godkjenning av stemmeberettigede
3. Konstituering - Valg av møteleder og protokollvitner
4. Styrehonorar - økning i forhold til 2022 pga. merarbeid

Med vennlig hilsen,

Styret i Ellingsrudåsen Borettslag

Sak 1

Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innkallingen er sendt til eierne iht. lovens krav knyttet til ekstraordinær generalforsamlinger om minimum 3 dager og maksimum 20 dager. Styret har kalt inn til dette møtet med kort varsel for å rydde opp i situasjonen, som dukket opp i sak 4 i ordinær generalforsamling. Det foreslås å godkjenne måten møtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner innkallingen.

Sak 2

Konstituering - Godkjenning av stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen bør godkjenne deltagere med stemmerett i generalforsamlingen. I den digitale løsningen skjer registrering via innlogging, eller via levering av stemmeseddel for registrering i digital løsning.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning eller levering av stemmeseddel, som tilstrekkelig bevis for at eier er deltager i generalforsamlingen med stemmerett.

Sak 3

Konstituering - Valg av møteleder og protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styreleder fungerer iht. loven som møteleder med mindre årsmøtet velger noen andre. Møteleder har ansvar for å føre protokollen med mindre generalforsamlingen velger noe andre.

Loven sier at minst 1 eier skal undertegne protokollen sammen med møteleder. Generalforsamlingen må derfor velge minst 1 eier, som styret også anbefaler fungerer

som tellekorps i møtet. Ved digital votering er løsningen som teller stemmene, mens protokollvitne kontrollere innlegging av eventuelle stemmesedler.

Det foreslås at protokollvitnene fra ordinær generalforsamling velges for ekstraordinær generalforsamling også.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at styreleder er møteleder, og velger Trine Ryberg og Patrick Kristiansen som protokollvitner.

Sak 4

Styrehonorar - økning i forhold til 2022 pga. merarbeid

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

BAKGRUNN

Styret viser til informasjon om styrets arbeid i forrige perioden inkl. større vedlikeholdsarbeider. Styret mener det er god grunn til å øke styrehonoraret i lys av omfanget av styrearbeidet.

Styret minner eierne om at styrehonoraret ikke er økt på 3 år.

I den fysiske delen av ordinær generalforsamling, ble det fremmet et benkeforslag knyttet til styrets opprinnelige forslag. Det gav eierne 3 alternativer. I den digitale løsningen skrev man at det alternativet som fikk flest stemmer, blir vedtatt (simpelt flertall).

Det var 54 leiligheter som stemte for økning av styrehonoraret (forslag 1 = 39 stemmer og forslag 2 = 15 stemmer), mens det var 42 leiligheter som stemte for forslag 3 om å beholde styrehonoraret på "2022-nivå". Derfor ble forslag 3 vedtatt.

I lys av at flest leiligheter faktisk stemte på økning, velger styret derfor å legge frem økningen av styrehonorar i ekstraordinær generalforsamling.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen godkjenne økningen av honoraret.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner en økning av styrehonoraret for perioden 2022-2023 med kr. 60 000 i tråd med styrets opprinnelige forslag i ordinær generalforsamling og iht. budsjett 2023.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 23.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.05.23

Selskapsnummer: 396 **Selskapsnavn:** Ellingsrudåsen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen

Generalforsamlingen godkjenner innkallingen.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Konstituering - Godkjenning av stemmeberettigede

Generalforsamlingen godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning eller levering av stemmeseddel, som tilstrekkelig bevis for at eier er deltager i generalforsamlingen med stemmerett.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Konstituering - Valg av møteleder og protokollvitner

Generalforsamlingen godkjenner at styreleder er møteleder, og velger Trine Ryberg og Patrick Kristiansen som protokollvitner.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Styrehonorar - økning i forhold til 2022 pga. merarbeid

Generalforsamlingen godkjenner en økning av styrehonoraret for perioden 2022-2023 med kr. 60 000 i tråd med styrets opprinnelige forslag i ordinær generalforsamling og iht. budsjett 2023.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**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.

Vedtekter

for Ellingsrudåsen Borettslag
org. nr. 848616672.

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseiere

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,00

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

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

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

(4) Juridiske personer kan ikke eie andeler i borettslaget utover det som følger av bestemmelsen i tredje ledd.

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

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

(7) En andelseier skal ved innflytting i borettslaget få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

Delinnglassing av verandaen er ikke tillatt.

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Gjelder også propan som benyttes til kjøkken eller oppvarming. Alle propaninstallasjoner skal være utført av autorisert installatør og serves av slike.

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

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget for andelseiers regning.

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

Andelseiere som innglasserer sin veranda, er selv ansvarlig for vedlikehold, samt eventuelle skader som glass og lignende fra installasjonen kan påføre bygning eller annet.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet 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.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 396

Ellingsrudåsen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Ellingsrudåsen Borettslag

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

Digital avstemning med møte:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/396>

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om økning av styrehonorar.
8. EKN – lineær TV leverandør
9. Forslag om endring av husordensregler gjeldende for økning av hovedsikringen til maksimalt 42A i beboernes sikringsskap
10. Innhente tilbud på ny forretningsfører
11. Honorar til valgkomiteen
12. Kantstein, veier, asfaltering.
13. Valg av tillitsvalgte

14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Ellingsrudåsen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Forslag til vedtak

Håkon Fiskeseth foreslås som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Håkon Fiskeseth foreslått. Øyvind Holter-Nilsen og Marwa El Haj Hassan foreslås som protokollvitner.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

Vedlegg

1. 0396 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 210 000.

Forslag om økning av styrehonorar.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Det foreslås å øke styrets honorar med 60.000,- kr

EKN – lineær TV leverandør

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

Løsningen som styret foreslår er følgende:

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Husordensregler endres i dette punktet til:

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

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

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

Styrets innstilling

Stigeledningen har nok kapasitet slik at moderniseringen kan tillattes.

Tidligere punkt om hovedsikring i leiligheten foreslås endres.

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

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

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

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

Alle gjennomslag skal branntettes og merkes ihht. gjeldende brannkrav.

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

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

Styret ber generalforsamlingen om å stemme for det innkomne forslag.

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Innhente tilbud på ny forretningsfører

Forslag fremmet av:

Øyvind Holter-Nilsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Kostnaden for forretningsfører er en stor kostnad i borettslagets regnskap.

Forslag det skal stemmes over:

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

Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes.

Sak 11

Honorar til valgkomiteen

Forslag fremmet av:

Øyvind Holter-Nilsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag det skal stemmes over:

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

Styrets innstilling

Valgkomiteen gjør en viktig jobb i borettslaget.

Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes.

Sak 12

Kantstein, veier, asfaltering.

Forslag fremmet av:

Øyvind Holter-Nilsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Forslag det skal stemmes over:

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Astrid Slåttland Torgersen

Dersom kandidaten velges må lederhonoraret fastsettes nå.

Det gir forutsigbarhet for valgte leder, og betales ut månedlig.

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

Honorar til øvrige styremedlemmer vedtas på ordinært vis.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Espen Johnsen Fjeld
- William Magnor

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

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

Valg av 1 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Hilde Irene Stensrud

Vedlegg

1. Valgbrev 2024.pdf

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Karolina Anne Marie Røkke

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Øyvind Holter-Nilsen
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Karolina Anne M K Røkke	Henrik Sørensens Vei 28

Varadelegert	
Øyvind Holter-Nilsen	Henrik Sørensens Vei 26

Valgkomiteen

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

Generelle opplysninger om Ellingsrudåsen Borettslag

Borettslaget består av 496 andelsleiligheter.

Ellingsrudåsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 848616672, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

107 773 788 855

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

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik

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

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

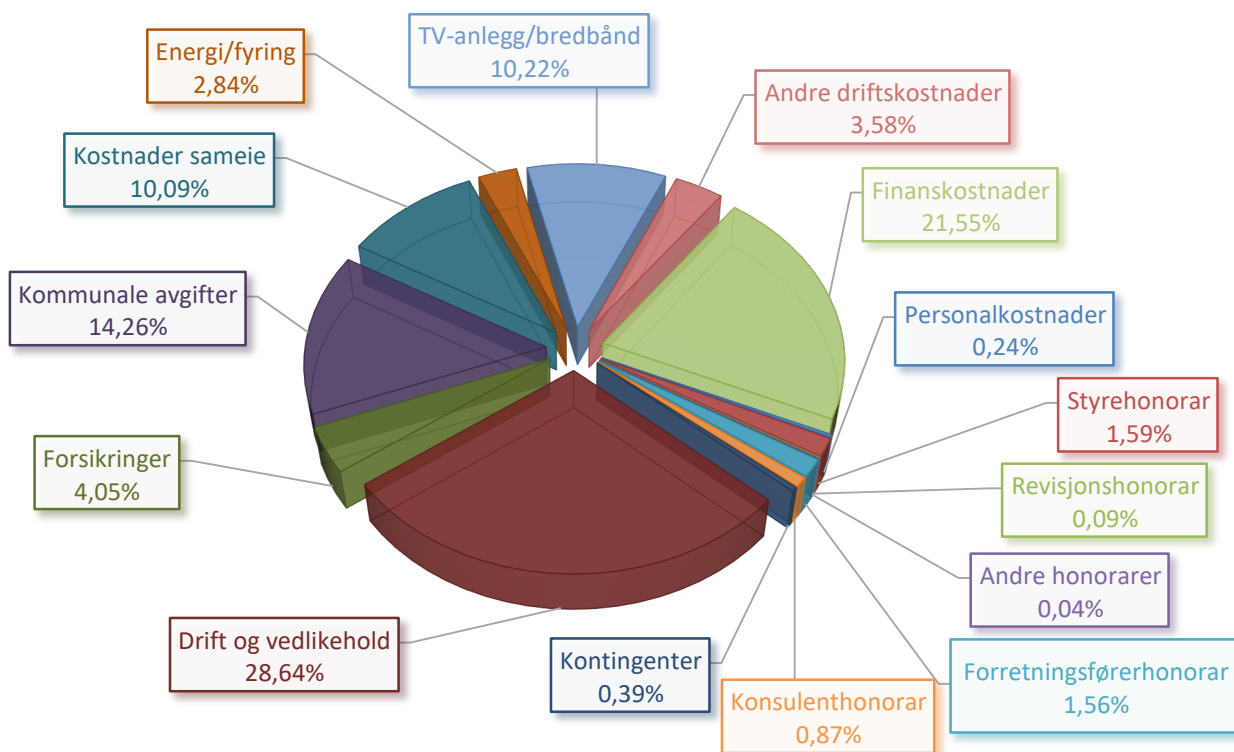
Resultat

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

Disponible midler

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

Diagrammet nedenfor viser kostnadene for 2023:



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Lån

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret vil øke med 5,35 % fra 1.1.2024.

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

Felleskostnader

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

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

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

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

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

SAMEIET ELLINGSRUDÅSEN VAKTMESTERSENTRAL

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



Til generalforsamlingen i Ellingsrudåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Oslo, 18. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		12 259 138	4 915 719	12 259 138	6 390 768
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 704 420	-46 114 875	3 109 800	-1 424 200
Tillegg for nye langsiktige lån		0	56 000 000	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	18	-2 147 783	-2 539 043	-186 000	-2 033 000
Innsk. øremerk. bankkto		-16 167	-2 664	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-5 868 370	7 343 419	2 923 800	-3 457 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		6 390 768	12 259 138	15 182 938	2 933 568

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	7 265 440	13 373 642
Kortsiktig gjeld	-874 672	-1 114 504
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	6 390 768	12 259 138

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 17.04.2024
Styret i Ellingsrudåsen Borettslag

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

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	19 696 008
Nedbetaling	833 280
Trappevask	595 200
Lokaler	273 732
Parkering	80 400
Garasjeleie	8 232
Utskiftning dører/vinduer	5 760
Eiendomsskatt	456

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	21 493 068
--------------------------------------	-------------------

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-80 400
Forretningslokale	-28 896

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	21 383 772
--------------------------------------	-------------------

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Kortterminal	315 566
Nettinnbetalinger	85 970
Nøkler	2 400
Utleie	27 290

SUM ANDRE INNTEKTER	431 226
----------------------------	----------------

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-60 959
--------------------	---------

SUM

PERSONALKOSTNADER	-60 959
--------------------------	----------------

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 834
Renter av sparekonto i OBOS-banken	181 669
SUM FINANSINNEKTER	192 503

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

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

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Miljøskap		
Tilgang 2014	371 200	
Avskrevet tidligere	-371 199	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

NOTE: 15**AKSJER OG ANDELER**

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

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

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

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Forskuttet styrelederhonorar	140 000
Ellingsrudåsen Vaktmestersentral	46 764
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	186 764

NOTE: 17

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

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

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

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

investeringer.

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

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

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

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-15 050
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 935
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-19 985

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Ellingsrudåsen Vaktmestersentral	-1 456
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 456

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

NOTE: 24

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Fordelingsregnskap uten egenkapital med solidaransvar

Selskapet eier 44,25 % av Ellingsrudåsen vaktmestersentral.

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

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

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

Annen informasjon om borettslaget

Styrets beretning

Møter

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

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

Prosjekter

Rehabilitering av HSV 5, 7, 9 og 11

Her kommer en kort oppsummering.

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

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

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

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

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

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

Oppgradering av felles sikringsskap – viktig HMS tiltak

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

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

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

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

EKN – lineær TV leverandør

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

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

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

Løsningen som styret foreslår er følgende:

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

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

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

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

Parkering

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

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

Vi har 5 parkeringsområder og 4 typer parkeringsplasser:

1 x beboerparkering for varebiler ved HSV3, leie av p-plass koster kr1200 for 3 mnd.,
 4 x beboerparkeringer for bil under 5,2 m i lengde, leie av p-plass koster kr600 for 3 mnd.,
 2 x beboerparkeringer for mc, sesongkort kr700,
 4 x gjesteparkeringer i borettslagets område, 3 dagers eller 6 timers p-tillatelse som skal registreres digitalt fra 01.05.24.

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

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

Vaskerier

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

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

Vedlikeholdsplan

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

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

Her er noen utdrag fra vedlikeholdsplanen:

Ytterdører: Dører av aluminium og isolerglass fra rehabilitering i 1996

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

Bunn- og uttrekksledninger og vanninnlegg

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

Bunnledninger av støpejern er synlig i kum i kjeller.

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

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

Personheiser: Heisene ble skiftet ut i år 2000.

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

Tilstandsvurdering av heiser ca. kr. 75.000,-.

System for avfall og gjenvinning

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

Etablering av nytt system for sortering av avfall må etableres.

Kostnad ca. 1. mill. Kroner.

Inngangsdører til den enkeltes leilighet

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

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

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

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

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

Energiforbedringstiltak i borettslag

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

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

IN-ordning

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

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

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

Øvrig arbeid

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

- Elbillading bestilles via Elaway
Ladeanlegg ble ferdigmontert i september 2022 og det er nå ca. 100 andelseiere som benytter seg av elbillading per dags dato.
Ellingsrudåsen Borettslag eier infrastrukturen for ladeanlegget men det er Elaway som er ansvarlig for drift og vedlikehold av ladeanlegg:
<https://elaway.io/no/drivers/onboarding/c8ba21aa-c6ca-52e3-8be6-c05ec781c086/>
- Brannrundekontroll
Denne ble utført i uke 45-46 i 2023 av to vaktmestere.
Etter flere påminnelsesrunder, ble endelig resultat på 99%- nemlig 4 leiligheter som det ikke var mulig å utføre kontroll i (mot 67 leiligheter i 2023 og 77 leiligheter i 2022). Samtlige kontaktes i etterkant og det avtales nye tidspunkter for besøk.
Grunnet HMS må brannrunde utføres i ALLE leiligheter og det at noen av beboere unnlater kontrollen pådrar felleskapet ekstra kostnader.
Ekstra kostnader vedr. overtidsbetaling/ ekstraarbeid for vaktmester og OBOS sin bistand vil belastes direkte til andelseier i form av en faktura.
Videre viser rapporten at det ble skiftet i alt 3 stoppekraner, og 2 leiligheter hadde ulovlig tilkobling mellom kjøkkenvifte til avtrekksvifte.
- Dyrkekasser/ parsellhage
Dyrkekasser er et sosialt miljøprosjekt som ble satt i gang i 2020 og ble godt tatt imot av beboere. Siden har det vært mindre og mindre interesse for dyrking. Denne sesongen kommer vi til å tilby faste kvantumspris, og lik som i fjor, vil en av oss i styret fungere som kontaktperson og administrator for en VIBBO-gruppe for dyrkeentusiaster.

Vi satser på at det vil bli flere som ønsker å benytte seg av våre 24 dyrkekasser. Ikke bare for dyrking, men for integrering med naboer med samme interesse.
- Sykkelboder/ fellesområder
Planlagt opprydding av fellesområder og bortkjøring av sykler som savner sin eier planlegges til sommer/ høst 2024. De fleste brukte sykler tas imot av en attføringsbedrift, som trener og hjelper mennesker slik at de kan komme tilbake til arbeidslivet, og som reparerer og pusser opp gamle sykler. Alle beboere oppfordres til å markere sine sykler med leilighetsnummer og de som flytter ut, er ansvarlige for å sørge at sykler tas med. Ødelagte sykler må hives.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Protector med polisenummer 1465950. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringssaker meldes forsikringsselskapet via styret eller vaktmestersentralen.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Vaktmestersentralen

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

Kontaktinfo til vaktmesterne ligger som eget tema i VIBBO.

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boligen skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Styret

Styret er til stede i styrerommet, Henrik Sørensens vei 32, den første mandagen i hver måned fra kl. 18:00 (med unntak til ferieavvikling i august og januar).

Beboere er velkomne fra kl. 18:00-19:00, hvis de har spørsmål til styret.

En god del beboere har benyttet seg av dette tilbudet i 2023.

Styret er tilgjengelig på:

epost ellingsrudasen@styrerommet.no.

VIBBOs meldingsfunksjon

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

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

VIBBO

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Renovasjonsløsning

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

Utskifting av alle hovedtavler i borettslaget.

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

Styrets vurdering:

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

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

Det vises for øvrig til avsnitt om vedlikeholdsplanen

Oversikt tidligere vedlikehold og rehabilitering

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

Forsikring

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

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Salg av leiligheter i Ellingsrud borettslag i 2023

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

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

A. Som leder foreslås:

Navn: Astrid S. Torgersen

Adresse Jerikovegen 25A
E-postadresse baderift@online.no

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Karolina Røkke

Adresse Henrik Sørensens v. 28
E-postadresse ~~karolina.rokke@gmail.com~~

Navn: Alia Hassan

Adresse Henrik Sørensens v. 28
E-postadresse

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Espen J. Fjeld

Adresse Kongsvingvegen 1807
E-postadresse espen.j.fjeld@gmail.com

Navn: William Magnor

Adresse Sinsen 3a
E-postadresse william.magnor@gmail.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Odd N. Halvorsen

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

2. Navn: Anita Kløv

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

3. Navn: Christina Børding

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

4. Navn: Mette Kragh

Adresse Henrik Sørensens v. 30
E-postadresse ~~mette.kragh@gmail.com~~

mette.kragh7@gmail.com

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Karolina Røkke

Adresse Henrik Sørensens v. 28

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Oyvind Holter-Nilsen

Adresse Henrik Sørensens v. 26

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Hilde Irene Skensrud

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

Navn:

Adresse

Navn:

E-postadresse

Adresse

E-postadresse

F. Andre utvalg

Navn:

Adresse

Navn:

Adresse

Navn:

Adresse

Dato..... I valgkomiteen for Ellingsrudåsen Borettslag

Chen Høi - Nilsen
Hilde Irene Stensrud

Trine Ryberg

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 29.05.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 3.06.24

Selskapsnummer: 396 Selskapsnavn: Ellingsrudåsen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Håkon Fiskeseth foreslås som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Som fører av protokollen ble Håkon Fiskeseth foreslått. Øyvind Holter-Nilsen og Marwa El Haj Hassan foreslås som protokollvitner.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 210 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag om økning av styrehonorar.

Det foreslås å øke styrets honorar med 60.000,- kr

☐ For

☐ Mot

Sak 8 EKN – lineær TV leverandør

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

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Innhente tilbud på ny forretningsfører

Forslaget godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Honorar til valgkomiteen

Forslaget godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Kantstein, veier, asfaltering.

Forslaget godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Astrid Slåttland Torgersen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Espen Johnsen Fjeld

☐ William Magnor

Varamedlem (kun 4 skal velges)

☐ Anita Kløv

☐ Christina Ørskov Børding

☐ Mette Kragh

☐ Odd Norman Halvorsen

Valgkomité (kun 1 skal velges)

☐ Hilde Irene Stensrud

Sak 14 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Karolina Anne Marie Røkke

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Øyvind Holter-Nilsen



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Ellingsrudåsen Borettslag

Organisasjonsnummer: 848616672

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 29. mai kl. 21:00 til 3. juni kl. 09:00 og møtet ble avholdt 29. mai 2024, Utsikten selskapslokale, (ved Rema 1000) Adresse: Per Krohgs vei 4 A.

Antall stemmeberettigede som deltok: 142.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Forslag til vedtak:

Håkon Fiskeseth foreslås som møteleder.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 95

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 44

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 85

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 50

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. 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:

Som fører av protokollen ble Håkon Fiskeseth foreslått. Øyvind Holter-Nilsen og Marwa El Haj Hassan foreslås som protokollvitner.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 91

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 46

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 95

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 43

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 86

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 51

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 210 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 64

Antall stemmer mot vedtaket: 32

Antall blanke stemmer: 46

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Forslag om økning av styrehonorar.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

Det foreslås å øke styrets honorar med 60.000,- kr



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 54

Antall stemmer mot vedtaket: 49

Antall blanke stemmer: 39

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. EKN – lineær TV leverandør

Fremmet av: Styret

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

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

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

Løsningen som styret foreslår er følgende:

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 92

Antall stemmer mot vedtaket: 15

Antall blanke stemmer: 35

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Husordensregler endres i dette punktet til:

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

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

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

Styrets innstilling

Stigeledningen har nok kapasitet slik at moderniseringen kan tillattes.

Tidligere punkt om hovedsikring i leiligheten foreslås endres.

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

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

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

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

Alle gjennomslag skal branntettes og merkes ihht. gjeldende brannkrav.

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

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

Styret ber generalforsamlingen om å stemme for det innkomne forslag.

Forslag til vedtak:

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



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 98

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 40

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Innhente tilbud på ny forretningsfører

Fremmet av: Øyvind Holter-Nilsen

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

Kostnaden for forretningsfører er en stor kostnad i borettslagets regnskap.

Forslag det skal stemmes over:

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

Forslag til vedtak:

Forslaget godkjennes.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 63

Antall stemmer mot vedtaket: 35

Antall blanke stemmer: 44

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Honorar til valgkomiteen

Fremmet av: Øyvind Holter-Nilsen

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

Forslag det skal stemmes over:

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

Styrets innstilling

Valgkomiteen gjør en viktig jobb i borettslaget.

Forslag til vedtak:

Forslaget godkjennes.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 66

Antall stemmer mot vedtaket: 37

Antall blanke stemmer: 39

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

12. Kantstein, veier, asfaltering.

Fremmet av: Øyvind Holter-Nilsen

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

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

Forslag det skal stemmes over:

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Forslaget godkjennes.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 57

Antall stemmer mot vedtaket: 49

Antall blanke stemmer: 36

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

13. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Astrid Slåttland Torgersen (53 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Astrid Slåttland Torgersen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Espen Johnsen Fjeld (60 stemmer)

Anita Kløv (66 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Espen Johnsen Fjeld

Anita Kløv

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Christina Ørskov Børding (66 stemmer)

Odd Norman Halvorsen (64 stemmer)

Mette Kragh (66 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Christina Ørskov Børding

Odd Norman Halvorsen

Mette Kragh

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Trine Ingvild Ryberg (67 stemmer)
Karolina Anne Marie Røkke (59 stemmer)
Hilde Irene Stensrud (60 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Trine Ingvild Ryberg
Karolina Anne Marie Røkke
Hilde Irene Stensrud

14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Karolina Anne Marie Røkke (73 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Karolina Anne Marie Røkke

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Øyvind Holter-Nilsen (76 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Øyvind Holter-Nilsen

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Ellingsrudåsen Borettslag

Organisasjonsnummer: 848616672

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. mai kl. 12:00 til 26. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 108.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen

Innkallingen er sendt til eierne iht. lovens krav knyttet til ekstraordinær generalforsamlinger om minimum 3 dager og maksimum 20 dager. Styret har kalt inn til dette møtet med kort varsel for å rydde opp i situasjonen, som dukket opp i sak 4 i ordinær generalforsamling. Det foreslås å godkjenne måten møtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner innkallingen.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 73

Antall stemmer mot vedtaket: 13

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Konstituering - Godkjenning av stemmeberettigede

Generalforsamlingen bør godkjenne deltagere med stemmerett i generalforsamlingen. I den digitale løsningen skjer registrering via innlogging, eller via levering av stemmeseddel for registrering i digital løsning.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning eller levering av stemmeseddel, som tilstrekkelig bevis for at eier er deltager i generalforsamlingen med stemmerett.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 81

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 21

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Konstituering - Valg av møteleder og protokollvitner

Styreleder fungerer iht. loven som møteleder med mindre årsmøtet velger noen andre. Møteleder har ansvar for å føre protokollen med mindre generalforsamlingen velger noe andre.

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

Det foreslås at protokollvitnene fra ordinær generalforsamling velges for ekstraordinær generalforsamling også.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner at styreleder er møteleder, og velger Trine Ryberg og Patrick Kristiansen som protokollvitner.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 79

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Styrehonorar - økning i forhold til 2022 pga. merarbeid

BAKGRUNN

Styret viser til informasjon om styrets arbeid i forrige perioden inkl. større vedlikeholdsarbeider. Styret mener det er god grunn til å øke styrehonoraret i lys av omfanget av styrearbeidet.

Styret minner eierne om at styrehonoraret ikke er økt på 3 år.

I den fysiske delen av ordinær generalforsamling, ble det fremmet et benkeforslag knyttet til styrets opprinnelige forslag. Det gav eierne 3 alternativer. I den digitale løsningen skrev man at det alternativet som fikk flest stemmer, blir vedtatt (simpelt flertall).

Det var 54 leiligheter som stemte for økning av styrehonoraret (forslag 1 = 39 stemmer og forslag 2 = 15 stemmer), mens det var 42 leiligheter som stemte for forslag 3 om å beholde styrehonoraret på "2022-nivå". Derfor ble forslag 3 vedtatt.

I lys av at flest leiligheter faktisk stemte på økning, velger styret derfor å legge frem økningen av styrehonorar i ekstraordinær generalforsamling.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen godkjenne økningen av honoraret.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner en økning av styrehonoraret for perioden 2022-2023 med kr. 60 000 i tråd med styrets opprinnelige forslag i ordinær generalforsamling og iht. budsjett 2023.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 50

Antall stemmer mot vedtaket: 45

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Signert av:

Astrid Slåttland Torgersen /s/
Patrick Henningsen Kristiansen /s/
Trine Ingvild Ryberg /s/

Husordensregler Ellingsrudåsen borettslag

Revidert og vedtatt på generalforsamlingen
3. juni 2024.

Formålet med husordensreglene

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

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

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

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

Ved innflytting

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

Alminnelige ordensregler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Brudd på husordensreglene

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

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

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

Oppbevaring i leiligheter og kjellere.

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

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

Ventilasjon

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

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

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

I tillegg anbefales det en rask gjennomlufting av leiligheten daglig.

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

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

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

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

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

Fasade, vedlikehold og oppussing

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fellesvaskerier

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

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

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

Vasketider for HSV 15-35

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

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

Søppelhåndtering

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

Dyrehold

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

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

Blokktilitsvalgt

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

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

Parkering

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

Alle biler og annet utstyr som er i garasjen på den enkelte p-plass, må da fjernes av eieren.

- Enhver må selv sørge for at plassen man disponerer er fri for all lagring av gjenstander, søppel og avfall, dette gjelder hele året.

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

Utendørsparkering

Her må alle følge de til enhver tid oppsatte skilter.

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

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

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

Praktisk informasjon

Styret i Ellingsrudåsen borettslag.

E-post.

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

Vibbo

Via meldingstjenesten på vibbo.no

Telefon

Styret har telefontid onsdag kl. 18:00-19:00

Tlf.: 41 28 15 31

Brev

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

Beboertime

Første mandag i måneden er det styremøte.

Fra 18:00-19:00 ønskes beboere velkommen til å stille spørsmål ved behov.

Dette gjelder ikke i januar og juli.

Andre avvik vil bli meldt på VIBBO.

For er informasjon, se oppslag i hver oppgang eller gå inn på

<https://vibbo.no/ellingsrudasen>

Ellingsrudåsen vaktmestersentral

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

Kontaktinfo:

e-post: vaktmester@ellingsrudaasen.no

telefon: 22 32 03 28

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

Hva kan de hjelpe med:

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

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

_____ = _____

Husordensregler vedtatt på ordinær generalforsamling 3. juni 2024.

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

Oppdaterte husordensregler lagt ut på Vibbo xx.xx.xx

Oppdaterte husordensregler levert xx xx xx

Vedlegg 1 - Dyreholdserklæring og meldeskjema

- Hund skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
- Lufting av hund innenfor og utenfor borettslagets område skjer på eget ansvar, og må ikke være til sjenanse for andre.
- Hundeeier plikter å fjerne ekskrementer umiddelbart, og passe på at ingen hunder slippes eller luftes alene i trappegang eller uteområder.
- Generelt innbefatter tillatelse til dyrehold inntil to dyr pr. leilighet, både når det gjelder hund og katt.

Ved ønsker om utvidelse av denne tillatelsen må styret søkes, og det skal foreligge særskilt begrunnelse.

- Det er ikke tillatt med oppdrett av hunder og katter i leiligheten. Brudd på denne bestemmelsen vil resultere i en øyeblikkelig tilbakekalling av tillatelsen til å holde dyr.
- Husordensreglene som gjelder dyrehold, innbefatter alle typer hunder og katter.
- Dyreeier plikter å vaksinere sin hund mot valpesyke og øvrige vaksinasjoner i tråd med nasjonale krav og føringer.

- Eier erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som hans/hennes dyr måtte påføre person eller eiendom i borettslaget. I tillegg bekrefter eier å være kjent med gjeldene politivedtekter som gjelder hundehold og allmenne regler for båndtvang.

Egenerklæring om dyrehold er en del av godkjenningen, og brudd på denne erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av husordensreglene.

I tillegg erklærer eieren seg ansvarlig for å følge med, og sette seg inn i eventuelle fremtidige endringer som generalforsamlingen foretar.

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

Informasjon til styret om dyrehold

Navn andelseier: _____

Adresse: _____ Leilighet nr. _____

Telefon nr.: _____ E-postadresse: _____

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

Type dyr: _____ Antall: _____

ID.MERKE _____

Ellingsrudåsen ____/____ 20 ____

Underskrift andelseier underskrift

Vedlegg 2 - Instruks for blokktilitsvalgte, i Ellingsrudåsen Borettslag

Tillitsverv

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

Valg

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

Blokkmøter

- Tillitsvalgt har ansvar for å innkalle til minst ett møte i året, eller etter behov.
- Innkallingen til blokkmøte skal kunngjøres senest én uke før møtet.
- Innkallingen skal inneholde saksliste, sted, dato og klokkeslett.
- Om det er ønskelig med en representant fra styret til stede, må styret ha beskjed så tidlig som mulig før møtet.

Arbeid

- Den blokktilitsvalgte koordinerer både vår- og høstdugnaden i samarbeid med vaktmestersentralen og styret.
- Blokktilitsvalgt melder om feil og eventuelle mangler til Vaktmestersentralen.

Vedlegg 3 - Vedlikehold balkongdør og vinduer

TIL ALLE BEBOERE I HENRIK SØRENSENS VEI

Smøring av balkongdør og vinduer.

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

Vi beskriver her hva som bør gjøres med disse ca 1 gang hvert år.

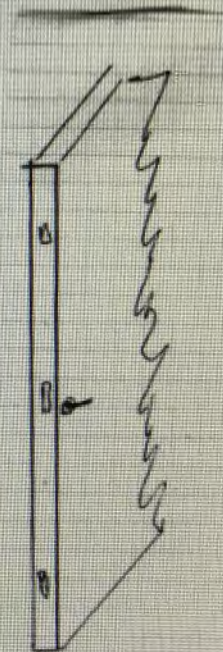
Dører og vindu vil bli påført skade om de ikke smøres og dere vil ikke få lukket disse ordentlig.

BALKONGDØRA.

Innvendig opp og ned fra håndtaket går det en stang som flytter ut de låsetappene som gjør at døra lukker seg helt.

Når denne stanga med sine deler ikke blir smurt mister hele systemet sitt arbeidsfelt og kan bli så skadet at den må byttes for eier/beboers regning.

Kjøp inn en sprayboks med smøreolje (WR-40)
Bruk det medfølgende plast røret.
Spray inn i de hullene hvor låsetappene er.
Spray både opp og ned. Beveg samtidig håndtaket.
Ta alle disse hullene og de bevegelige deler du ser (også rundt håndtaket)
Nå vil du kjenne at håndtaket går lettere.



VINDUER.

Samme prosedyre på vinduer.
Spray inn i alle de huller som du finner.
Husk at mange av disse hullene er lettere å se når vinduet åpnes en eller annen vei.

Lykke til. Husk at når dør og vindu lukker seg, vil trekken fra disse reduseres

Vedlegg 4 – Balkong punkthus

HENRIK SØRENSENS VEI 32-30-28-37-39-41-43

PLATEVEGG BALKONG

MONTERING AV EKSTERIØR

Det er montert Cembrit Patina fibersementplater på veggen(e) på din balkong som er ubrennbar og gjennomfarget med tykkelse 8 mm. Platene er sementbasert og har derfor begrenset styrke mot slag.

Ved montering av eksteriør som lamper, oppheng eller lignende kan det ikke spikres eller skrus direkte i platene.

NB! DET KAN IKKE HENGES OPP HYLLER SKAP ELLER LIGNENDE!

Montering skal utføres som følger:

Det må bores hull med spesialbor TCT (8) fra Irwin Tools. Bor beregnet brukt til keramiske fliser kan benyttes og diameter på boret må tilpasses plateplugg.

Drillen bør ha 1500 rpm (omdreininger pr. min.) og skal være uten slagfunksjon. (Ved bruk av slagdrill kan platene sprekke og det vil slå ut «roser» på baksiden av platene som derved blir ødelagt.)

Plateplugg må ha «vinger» slik at det dannes en krans på baksiden av plata når skruen dras til.

Ytterligere informasjon om platene kan hentes ut på hjemmesiden til CEMBRIT AS, cembrit.no

Styret
v/Byggestyret

Vedlegg 5 - Fargekart

VEDTATTE FARGER OG MARKISER SOM SKAL BENYTTES I BORETTSLAGET

ADRESSE	VERANDA TAK	VERANDA GULV	VERANDA VEGGER / TREVERK	VERANDA VEGGER / MUR	MARKISE FARGER
HSV 5	REN BETONG / IKKE MALES	REN BETONG/ IKKE MALES	NCS 1002-B		NR. 320849
HSV 7	REN BETONG / IKKE MALES	REN BETONG/ IKKE MALES	NCS 1002-B		NR. 320428
HSV 9	REN BETONG / IKKE MALES	REN BETONG/ IKKE MALES	NCS 1002-B		NR. 320849
HSV 11	REN BETONG / IKKE MALES	REN BETONG/ IKKE MALES	NCS 1002-B		NR. 320428
HSV 28					NR. 320186
HSV 30					NR. 320186
HSV 32					NR. 320186
HSV 37					NR. 320186
HSV 39					NR. 320186
HSV 41					NR. 320959
HSV 43					NR. 320186
HSV 2/26	BECKERS 1-UTHVIT		S-0505-Y-20R	BECKERS 1-UTHVIT	NR. 320833
HSV 15/35	BECKERS 1-UTEHVIT		S-0505-Y-20R	BECKERS 1-UTEHVIT	NR. 320391
HSV 36/42	BECKERS 1-UTEHVIT		S-0505-Y-20R	BECKERS 1-UTEHVIT	NR. 320833

Vedlegg 6 - Ventilasjon



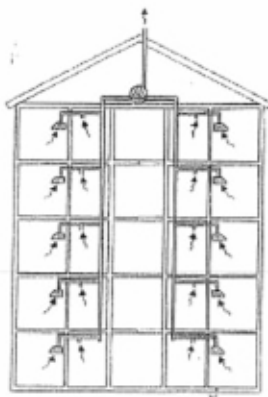
INNEMILJØ, "BRUKSANVISNING" AV LEILIGHET m/mechanisk avtrekk.



Da det er registrert at det er en del klager på boforholdene vedrørende dårlig luft, mangelfull ventilasjon, høy luftfuktighet, matlukt etc. vil vi nå komme med en "bruksanvisning" for at du selv kan påvirke dette for å skape et bedre innemiljø.

VENTILASJON

Bygningene har installert mekanisk avtrekk dvs. at det er en elektrisk drevet vifte som via avtrekkskanaler og et kanalsystem trekker luft ut av leiligheten. Se figuren under.



For at dette skal fungere må det komme frisk luft inn fra tilluftsventilene som er montert i yttervegger, enten som spalteventil over vinduet eller som ventil i vegg.

Disse må stå oppe for at ventilasjonen hos deg skal virke.

Hvis ventilene stenges vil systemet hente luft andre steder. Dette kan oppleves som trekk for eksempel fra ytterdør, eller at denne er vanskelig å lukke/åpne pga at det er undertrykk i leiligheten.

Med andre ord, man henter frisk luft ute som føres via ventiler til soverom og stue. Den brukte lufta her trekkes inn til kjøkken og bad som har avtrekksventilene. Se fig. neste side.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/744349-1/200	HJEMMEL TIL ANDEL
11.07.2023 21:00	VEDERLAG: NOK 3.350.000
	Lønhøiden Jørn Uno
	F.NR: 290959*****

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2025/232979-1/200	** TVANGSSALG BESLUTTET
28.02.2025 21:00	GJELDER: HJEMMEL TIL ANDEL 2023/744349-1/200
	GJELDER: Lønhøiden Jørn Uno
	F.NR: 290959*****
	TINGRETT: OSLO TINGRETT
	SAKSNUMMER: 24-199970 TVA-TOSL/08
	SAKSØKT: STINE ANETT LØNHØIDEN
	F. DATO: 231194
	SAKSØKT: KJETIL ANDRE LØNHØIDEN
	F. DATO: 050891

2025/499156-1/200	** TVANGSSALG BESLUTTET
06.05.2025 21:00	GJELDER: HJEMMEL TIL ANDEL 2023/744349-1/200
	GJELDER: Lønhøiden Jørn Uno
	F.NR: 290959*****
	TINGRETT: OSLO TINGRETT
	SAKSNUMMER: 25-021135TVA-TOSL/08
	SAKSØKT: STINE ANETT LØNHØIDEN
	F.DATO: 231194
	SAKSØKT: KJETIL ANDRE LØNHØIDEN
	F.DATO: 050891

HEFTELSE

Heftelser i eiendomsrett

2023/744362-1/200	PANTEDOKUMENT
11.07.2023 21:00	BELØP: NOK 3.369.000
	PANTHAVER: OSLO KOMMUNE
	ORG.NR: 958935420

RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/418591-1/201	REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL
14.12.2006	

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.