



Oslo kommune



Ellingsrud Boligsameie
Postboks 21 Ellingsrudåsen

1063 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	960027503	96/67848

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Per Olav Øien	16. oktober 1996

Arbeidssted : 109/0037 Edvard Munchs vei 97
Byggherre : Ellingsrud Boligsameie, PB.21, Ellingsrudåsen, 1063 OSLO
Arbeidets art: TILBYGG - GARASJE/BOD

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95 sak 1639/95.

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

- Det vises til vår påtegning på kartet av 9.10.96.

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

1. Ansvarshavende være godkjent.

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

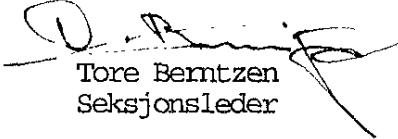
10

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


199601529

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst



Tore Berntzen
Seksjonsleder



Per Olav Øien
Avd.ing.I

Egenerklæring

Edvard Munchs vei 97, 1063 OSLO

15 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Edvard Munchs vei 97

Postadresse

Edvard Munchs vei 97

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Vet ikke

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Protector Forsikring ASA-24, 8024587

Informasjon om selger

Selger

Jarto, Christine Emilie

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Ingen eventuell informasjon.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95331090

Egenerklærings skjema


Name

Date

Jarto, Christine Emilie

2025-09-15

Identification

 **bankID** Jarto, Christine Emilie



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Jarto, Christine Emilie

15/09-2025
22:38:56

BANKID



Ekstraordinært årsmøte 2023

Ellingsrud Boligsameie

28. november 2023

Velkommen til årsmøte i Ellingsrud Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:

28. november 2023 kl. 19:00, Ellingsrud Kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Halvårsmøte 2023

Til seksjonseierne i Ellingsrud Boligsameie.

Styret kaller inn til halvårsmøte 2023.

1845: Registrering starter

1900: Informasjon om pågående arbeider (ca. 45 min)

1945: Halvårsmøte starter

Dersom du møter med fullmakt, vennligst benytt skjema på side 10 i innkallingen. Fullmakten leveres inn ved registrering ved inngangen.

Vel møtt!

Hilsen

Styret i Ellingsrud Boligsameie

Saker til behandling

1. KONSTITUERING: Valg av møteleder
2. KONSTITUERING: Godkjenning av de stemmeberettigede
3. KONSTITUERING: Valg av protokollfører og to protokollvitne
4. KONSTITUERING: Valg av tellekorps
5. KONSTITUERING: Godkjenning av møteinnkallingen
6. Godtgjørelse av styret
7. Fastsettelse av budsjett 2024
8. Forslag om ITV-overvåking av garasjer

9. Forslag om endring av "Regler for godt bomiljø" punkt 16 bilvask på tunområdene m.m.

10. "Regler for godt bomiljø" punkt 10 om bruken av gassgrill

Med vennlig hilsen,

Styret i Ellingsrud Boligsameie

Sak 1

KONSTITUERING: Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Jan Bøhler som møteleder.

Forslag til vedtak

Jan Bøhler velges som møteleder.

Sak 2

KONSTITUERING: Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert ved avkrysning i en frammøteliste eller ved innlevering av en fullmakt ved registrering ved inngangen.

Frammøteliste og fullmaktene legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse at frammøtelisten og innlevering av fullmakt som bevis for at vedkommende eier er til stede. Antallet stemmeberettigede føres i protokollen.

Vedlegg

1. 1549 FULLMAKT HALVÅRSMØTE HØST 2023.pdf

Sak 3

KONSTITUERING: Valg av protokollfører og to protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det skal også velges en person til å føre protokollen.

Etter vedtektene skal det også velges to eiere til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Det foreslås derfor å velge en protokollfører og to protokollvitner som skal signere protokollen.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges og navngis i protokollen.

Sak 4

KONSTITUERING: Valg av tellekorps

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det velges to personer til tellekorpset.

Forslag til vedtak

Tellekorpset navngis i protokollen.

Sak 5

KONSTITUERING: 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 6

Godtgjørelse av styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrehonoraret foreslås til kr 300.000,- for styreåret 2024-2025.

Styrearbeid for året 2023 har vært meget krevende med oppfølging av betongrehabilitering, installering av brannvarslingsanlegg, oppgradering av heis og oppfølging av prosjektering av prosjektet tilleggsisolering og vindusutskifting. Dette er betydelig arbeidskrevende for styret i 2023. Dette var tatt inn i budsjettet for 2023 men ikke stemt over.

Ekstra styrehonorar til byggherrekomiteen foreslås til kr 200.000 for styreåret 2023 og kr 200.000 for styreåret 2024

Styrets innstilling

1. Styrehonorar på kr 300.000,- for styreåret 2024-2025 vedtas.
2. I tillegg vedtas ekstraordinært styrehonorar med kr 200.000 for 2023.
3. I tillegg vedtas ekstraordinært styrehonorar med kr 200.000 for 2024.

Forslag til vedtak 1

Styrehonorar på kr 300.000,- for styreåret 2024-2025 vedtas.

Forslag til vedtak 2

I tillegg vedtas ekstraordinært styrehonorar med kr 200.000 for 2023.

Forslag til vedtak 3

I tillegg vedtas ekstraordinært styrehonorar med kr 200.000 for 2024.

Sak 7

Fastsettelse av budsjett 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlagte budsjett for 2024.

Kr 50.000.000 av totalt kr. 80.000.000 vil bli belastet i 2024 grunnet fasaderehabiliteringen.

Styrets innstilling

Kommentar til budsjettet for 2023:

Økning av felleskostnadene foreslås økt med 3% for 2024.

Felleskostnadene har ikke blitt økt de siste 3 årene, men nå med en prisstigning på ca. 4 % i 2022 og med opptakt av lån på kr 120 mill. i 2024 samt at rentene øker, så må vi ha en inndekning av økte kostnader.

Fasadeprosjektet vil start opp på ny året og vil bli ferdig i 2025. Kostnadene for 2024 er budsjettert med kr 55 mill. for fasadeprosjektet.

Forslag til vedtak

Budsjett for 2024 godkjennes.

Vedlegg

2. 1549 Budsjett innkalling.pdf

Sak 8

Forslag om ITV-overvåking av garasjer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har fått inn meldinger om at personer tar seg til rette og opptar andres plasser og forsøpler garasjeplassene.

Det har også vært tyveri fra bil i garasjene, og det er nærliggende å tro at det har sammenheng med det ovennevnte. For å få bukt med problemet foreslås at det snarest mulig settes opp overvåkningskameraer garasjen.

Styret har hentet inn tilbud fra Elektro Sivert AS som også vil være tilstede på sameiermøte og eventuelt orientere kort og svare på spørsmål.

Formålet er da å forebygge hærverk og andre problemer, og å ha dokumentasjon dersom noe skjer. Opptakene skal slettes i samsvar med Datatilsynets regler. Vaktmester, styreleder og en ansvarlig for kameraovervåkingen i styret har tilgang til dem. Det merkes tydelig hvilke områder som er kameraovervåket.

Styrets innstilling

Ellingsrud Boligsameie vedtar tilbudet fra Elektro Sivert om å installere kamera-overvåking i sameiets garasjer til en samlet kostnad på ca. kr 250.000.

Forslag til vedtak

Godkjennes.

Sak 9

Forslag om endring av "Regler for godt bomiljø" punkt 16 bilvask på tunområdene m.m.

Forslag fremmet av:

Mikkel Amundsen, Edvard Munchs Vei 87

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bilvask, hjulskift og annen bilpleie er ikke tillatt på tunområdene iht. "Regler for godt bomiljø", blant annet pga. risikoen for uforholdsmessig mye biltrafikk. Vask av biler og motorsykler andre steder er både dyrt og upraktisk.

Jeg ønsker at det åpnes for bilvask og hjulskift inne på sameiets område som et prøveprosjekt i 2024 - der styret kan trekke tillatelsen tilbake dersom ordningen medfører uforholdsmessig mye trafikk og andre negative konsekvenser.

Forslag til vedtak:

Det vedtas å etablere en prøveordning for bilvask og hjulskift inne på sameiets område som et prøveprosjekt i 2024.

Styrets innstilling

Styret vil ikke anbefale dette forslaget.

Tunene er designet og etablert som bilfrie tun. Det er ikke avsatt noen plasser for bilparkering, bilvask eller annen bilpleie. Kun nødvendig kjøring er tillatt inne på tunene. Det er heller ikke sluker utenfor inngangene som kan ta unna for bilvask der vannet ofte er blandet med olje/avfettingsmidler o.l. I tillegg vil bilvask/bilpleie føre til forsøpling og med vannsprut på vinduer og inngangspartiene etc.

Forslag til vedtak 1

Støtter forslagsstiller innstilling til vedtak.

Forslag til vedtak 2

Støtter styrets innstilling til vedtak (ingen endringer)

Sak 10

"Regler for godt bomiljø" punkt 10 om bruken av gassgrill

Forslag fremmet av:

Mikkel Amundsen, Edvard Munchs Vei 87

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I "Regler for godt bomiljø" pkt 10 forbys grilling med gass, kull, tennvæske eller åpen flamme, med referanser til brannsikkerhet. Når både balkongrehabilitering, Sentralisert brannalarm og etterisolering av fasade ferdigstilles, fremmer jeg et forslag om at gassgrill også tillates på balkong ettersom faren for brann er vesentlig redusert.

Forslag til vedtak:

Gassgrill tillates på balkongene.

Styrets innstilling

Forslaget støttes ikke.

Gassgrill har vært forbudt på balkonger av hensyn til brannsikkerhet. Styret kan ikke se at forholdene har endret seg etter de senere års vedlikeholdsarbeider. I tillegg kommer hensynet til røyk som stiger opp til overliggende etasjer. Styret viser til planer om utbedring av uteplasser hvor det legges til rette for grilling.

Flere steder er balkonger rømningsvei og det er derfor lite tilrådelig med gassgrill i rømningsveien.

Forslag til vedtak 1

Støtter forslagsstiller innstilling til vedtak.

Forslag til vedtak 2

Støtter styrets innstilling til vedtak (ingen endringer).

FULLMAKT HALVÅRSMØTE HØST 2023

Navn:.....Seksjonsnr:.....

gir herved

Navn:.....Seksjonsnr:.....

fullmakt til å stemme for meg på sameiermøte 28. november 2023

Sted/dato:.....Signatur:.....

ELLINGSRUD BOLIGSAMEIE

	Hittil i år			Hele året	Fjoråret	Neste år
	Virkelig	Budsjett	Avvik	Budsjett	Virkelig	Budsjett
DRIFTSINNTEKTER:						
INNKRIVDE FELLESKOSTNADER						
3600 Innkrivde felleskostnader	15 496 261	15 282 840	213 421	16 724 940	16 724 940	17 384 000
3601 Teliainternett				1 614 468	1 493 425	1 841 000
AVGIFTSPLIKIGE INNTEKTER						
3099 Andre inntekter	0	200 000	-200 000	240 000	240 285	240 000
ANDRE INNTEKTER						
399 Andre inntekter	23 023	0	23 023	0	0	0
SUM INNTEKTER	15 519 284	15 482 840	36 444	18 579 000	18 458 650	19 465 000
DRIFTSKOSTNADER:						
PERSONALKOSTNADER						
500 Ordinær lønn, fast ansatte	-316 150	-600 125	283 975	-720 150	-384 625	-520 000
515 Påløpne feriepenger	-38 940	0	-38 940	0	-48 078	0
5400 Arbeidsgiveravgift	-51 656	-83 333	31 677	-100 000	-104 772	-145 000
5422 Pensjonskostnader ytelse	-4 852	0	-4 852	0	-10 363	0
5423 Pensjonskostnad innskudd	-6 536	0	-6 536	0	0	0
STYREHONORAR						
530 Styrehonorar	0	-315 000	315 000	-315 000	-300 000	-515 000
Sum lønn og styrehonorar	-418 134	-998 458	580 324	-1 135 150	-847 838	-1 180 000
REVISJONSHONORAR						
671 Revisorhonorar	-9 978	0	-9 978	-9 000	-9 000	-11 000
FØRRETNINGSFØRERHONORAR						
670 Forretningsførerhonorar	-259 118	-240 287	-18 831	-240 287	-227 760	-295 000
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN						
673 Konsulenthonorar	-293 527	0	-293 527	0	0	0
DRIFT OG VEDLIKEHOLD BETONGREHABILITERIN						
6600 Større vedlikeholdsarbeid	-37 547 134	-44 333 333	6 786 199	-53 200 000	-39 222 407	-54 975 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD ANDRE						
6601 Drift/vedl.hold bygninger	-596 278	0	-596 278	0	0	-750 000
6602 Drift/vedl.hold VVS	-42 098	0	-42 098	0	0	-50 000
6603 Drift/vedl.hold elektro	-98 412	0	-98 412	0	0	-350 000
6604 Drift/vedl.hold utvendig anl.	-166 449	0	-166 449	0	0	-50 000
6606 Drift/vedl.hold heiser	-1 023 461	0	-1 023 461	0	0	-25 000
6609 Drift/vedl.hold brannsikring	-2 688 451	0	-2 688 451	0	0	-100 000
6614 Drift/vedl.hold garasjeanl.	-94 868	0	-94 868	0	0	-50 000
6615 Drift/vedl.hold søppelanlegg	-55 594	0	-55 594	0	0	-58 000
663 Egenandeler forsikring	-28 000	0	-28 000	0	0	-20 000
664 Kostnader dugnad	-8 520	0	-8 520	0	0	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD ANDRE	-4 802 131	-6 478 333	1 676 202	-7 774 000	-1 401 201	-1 463 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-42 349 265	-50 811 666	8 462 401	-60 974 000	-40 623 608	-56 438 000
FORSIKRINGER						
7501 Forsikring bygninger	-889 645	-800 000	-89 645	-800 000	-750 737	-978 000
KOMMUNALE AVGIFTER						
7721 Vann- og avløpsavgift	-492 986	0	-492 986	0	-660 717	-2 381 000
7724 Renovasjonsavgift	-199 209	0	-199 209	0	0	-861 000
7725 Kommunale avgifter	-2 070 091	-2 642 528	572 437	-2 642 528	0	0
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 762 286	-2 642 528	-119 758	-2 642 528	-660 717	-3 242 000
ENERGI / FYRING						
620 Elektrisk energi	-349 602	-566 667	217 065	-680 000	-955 909	-680 000
TV-ANLEGG/BREDBÅND						
6607 TV-anlegg/bredbånd	-1 593 930	-1 368 616	-225 314	-1 642 208	-1 549 255	-1 841 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER						
630 Lokalleie	-2 000	0	-2 000	0	0	-2 000
632 Container	-155 839	0	-155 839	0	0	-60 000
637 Skadedyrab./soppkontroll	-86 793	0	-86 793	0	0	-50 000
651 Verktøy og redskap	-8 251	0	-8 251	0	0	-10 000
655 Driftsmaterialer	-117 720	0	-117 720	0	0	-100 000
656 Lyspærer og sikringer	-1 624	0	-1 624	0	0	-2 000
674 Vaktmestertjenester	-500 520	0	-500 520	0	0	-700 500
677 Renhold ved firmaer	-165 000	0	-165 000	0	0	-237 000
679 Andre fremmede tjenester	-127 048	0	-127 048	0	0	50 000
680 Kontor og datarekvista	-16 139	0	-16 139	0	0	-20 000
687 Andre kostnader tillitsvalgte	-825	0	-825	0	0	-1 000
689 Andre kontorkostnader	-29 634	0	-29 634	0	0	-25 000
690 Telefon/bredbånd	-1 669	0	-1 669	0	0	-2 000
691 Telefon, annet	-14 926	0	-14 926	0	0	-16 000
694 Porto	-176	0	-176	0	0	0
703 Drivstoff biler,maskiner osv	-9 340	0	-9 340	0	0	-10 000
742 Kontingenter - fradragsber.	-21 150	0	-21 150	0	0	-23 000
743 Gaver, ikke fradragsberet.	-10 358	0	-10 358	0	0	-10 000
777 Bank og kortgebyr	-19 642	0	-19 642	0	0	-25 000
778 Velferdskostnader	-15 524	0	-15 524	0	0	-20 000
783 Konstaterte tap fordringer	-1 500	0	-1 500	0	0	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 305 678	-1 209 667	-96 011	-1 451 600	-1 083 413	-1 263 500
SUM DRIFTSKOSTNADER	-50 231 162	-58 637 889	8 406 728	-69 574 773	-46 708 237	-65 928 500
DRIFTSRESULTAT:	-34 711 878	-43 155 049	8 443 171	-50 995 773	-28 249 585	-46 463 500
FINANSINNT/EKST/KOSTNAD						
FINANSINNTEKTER						
8039 Andre renteinntekter	44	0	44	15 000	126 871	0
FINANSKOSTNADER						
8154 Pantegjeldsrenter	-182 979	0	-182 979	0	0	0
8155 Renter innlån (resk.90)	-683 322	-641 700	-41 622	-3 300 000	0	-6 125 000
8160 Renter leverandørgjeld	-25	0	-25	0	0	0
8191 Andre rentekostnader	-140	0	-140	0	0	0
8199 Andre rentekostnader	-148	0	-148	0	0	0
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	-866 570	-641 700	-224 870	-3 300 000	126 871	-6 125 000
RESULTAT	-35 578 449	-43 796 749	8 218 301	-54 310 773	-28 122 714	-52 733 500

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 28.11.23

Selskapsnummer: 1549 Selskapsnavn: Ellingsrud Boligsameie

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. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

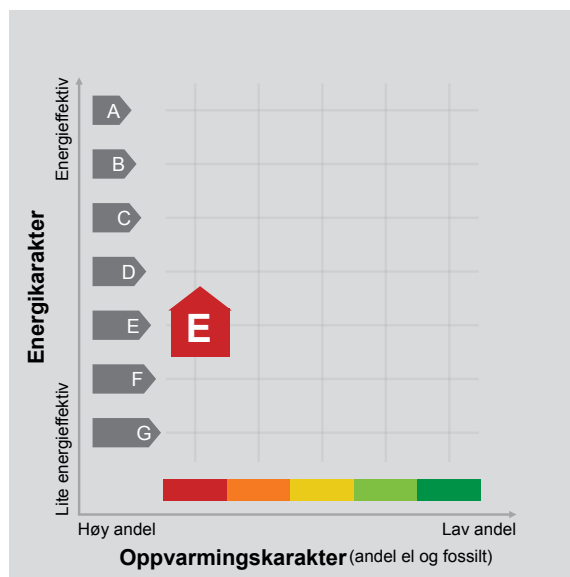
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

ENERGIATTEST



Adresse	Edvard Munchs vei 97
Postnummer	1063
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	109
Bruksnummer	37
Seksjonsnummer	272
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80856288
Bruksenhetsnummer	H0504
Merkenummer	Energiattest-2025-168600
Dato	15.09.2025



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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for oppvarmingsanlegg**
- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Slå av oppvarmingsanlegget ved utgang**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





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	1981
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	91
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

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](tel:24240895).





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå el. apparater helt av

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

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

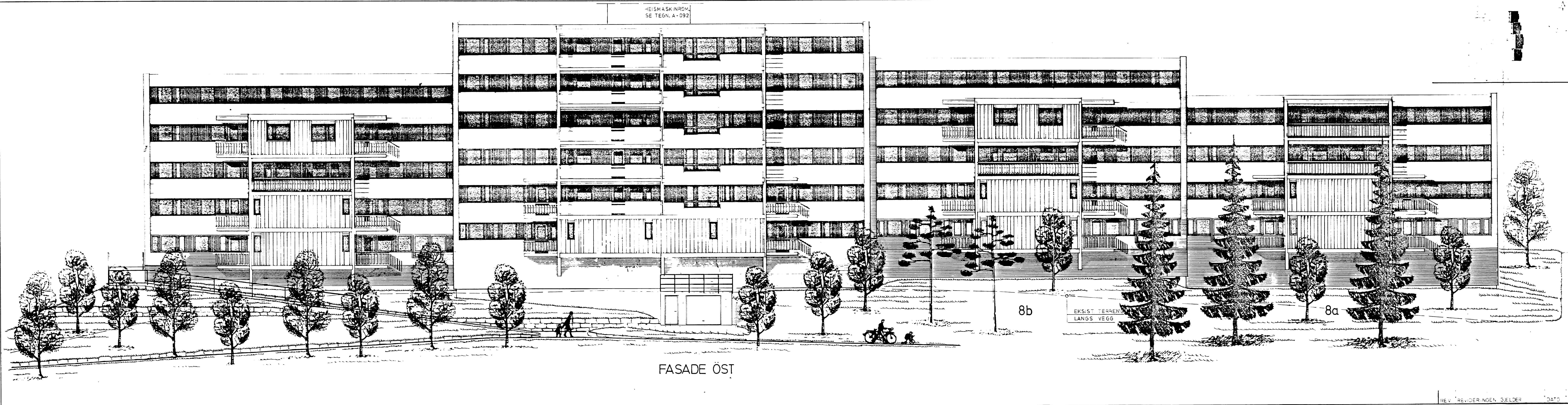
Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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



HEISMASKINROM
SE TEGN. A-092

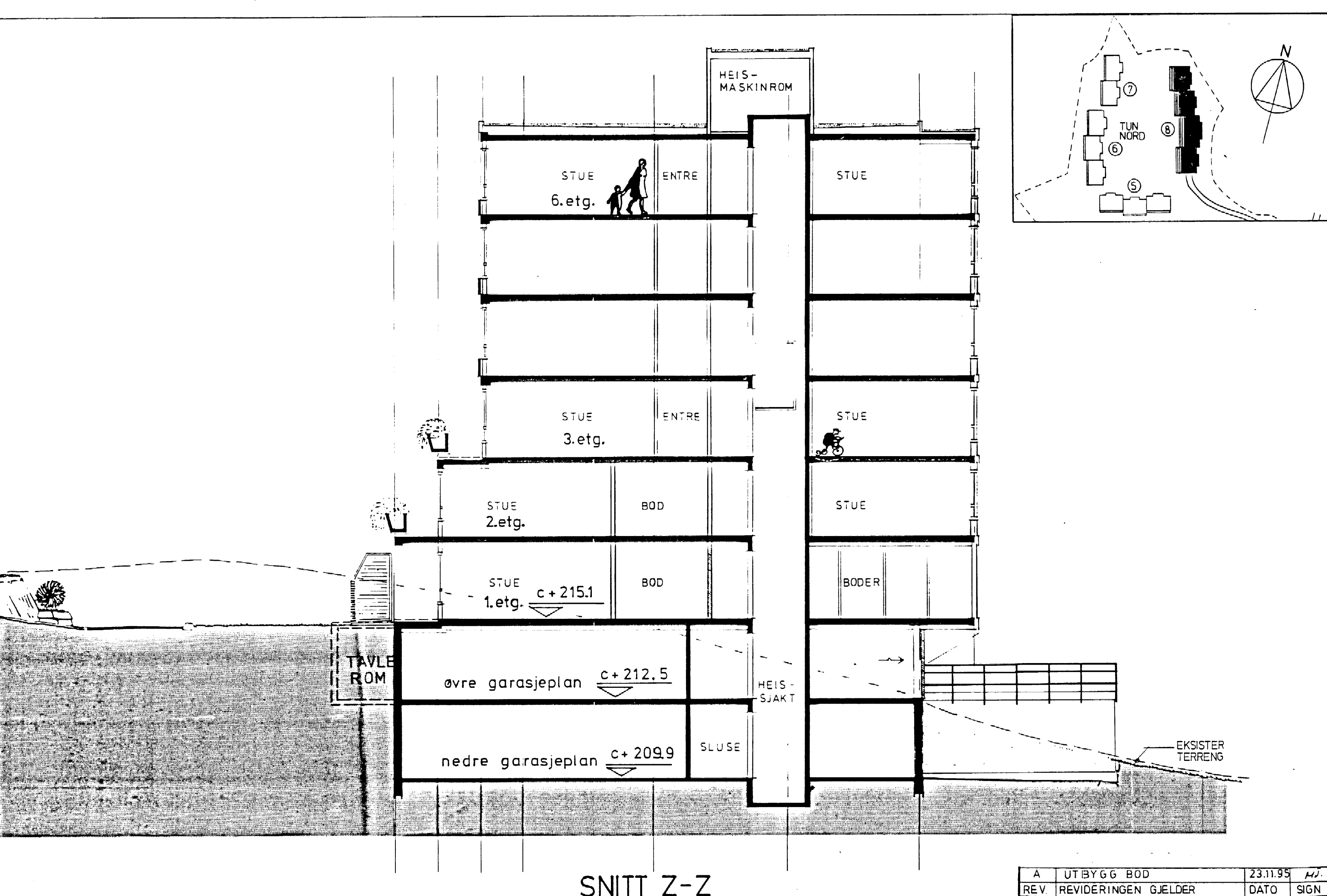
FASADE ÖST

8b

EKSIST. TERRENG
LANGS VEGG

8a

TEGNINGS NUMMER	
PROSJ. NAVN, ADR.	
ELLINGSRUD, FELT-C	
21. J. 1980	
TOTALPROSJEKTERING VED	
BYGGHOLT	
BYGGHOLT AS, ING. JON HOLT AS BARUMVN 131, 351 RUC T.F. 02, 358 80	
ARK	BYGGHOLT I SAMARBEIDE MED ARK ANKER OG HOLAAS KIRKEST 32, OSLO T.F. 09 59 06 41 43 29
BYGG	
VVS	
E.	
A. PÅBYGG	22.11.95 MJ
ANSV. T.L. TEGN. G.B.	
ANSV. T.L. TEGN. G.B.	
MÅL 1:MM	MÅLESTOKK 1:100
TEGN. GJELDER	
FASE ÖST	
Blokk 8	
3	
FASE	Artiv. C13
PROSJ. NR	TEGN. NR
256	A-090
REV. REVIDERINGEN GJELDER	DATE SGN



SNITT Z-Z

A	UTBYGG BOD	23.11.95	MJ.
REV.	REVIDERINGEN GJELDER	DATO	SIGN

TEGNINGS NUMMER		
PROSJ. NAVN ADR.		
ELLINGSRUD, FELT C		
TOTALPROSJEKTERING VED		
BYGGHOLT. BYGGHOLT A/S ING. JON HOLT A/S BÆRUMVN. 473, 1351 RUD TLF. (02) 13 58 00		
ARK. BYGGHOLT I SAMARBEIDE MED ARK. ANKER OG HØLAAS KIRKEGT. 32, OSLO 1 TLF. 41 09 59 OG 41 43 29		
BYGG.		
VVS		
EL		
DATO 10.01.1980	ANSV. T.L.	TEGN. GB
MÅL 1 MM	MÅLESTOKK 1:100	
TEGN. GJELDER		
SNITT X-X, Y-Y, Z-Z		
Blokk 8		
FASADE SÖR		
Redskapsbod 2		
FASE	Arkiv. C13	
PROSJ. NR.	TEGN. NR.	REV.
256	A-088	A

Enerhaugen Arkitektkontor AS

0506 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 09.05.2025
202316113 - 5 Zeeshan Aziz
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: EDVARD MUNCHS VEI 93-95-97- Eiendom: 109/37/0/0
99

Tiltakshaver: ELLINGSRUD BOLIGSAMEIE Søker: Enerhaugen Arkitektkontor AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest – Edvard Munchs vei 93-95-97-99

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring og rehabilitering mottatt 06.05.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202316113			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	01.11.2023	1/8
Fasade Øst Del 1	E2	01.11.2023	1/10
Fasade Vest Del 1	E4	01.11.2023	1/11
Fasade Nord og Øst Del 2	E3	01.11.2023	1/12

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
ELLINGSRUD BOLIGSAMEIE, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, 0129 OSLO

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 26.03.2024
202008687 - 8 Ørjan Jonassen
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: EDVARD MUNCHS VEI 93 - 95 - 97 Eiendom: 109/37/0/0
- 99

Tiltakshaver: ELLINGSRUD BOLIGSAMEIE Søker: Enerhaugen Arkitektkontor AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Edvard Munchs vei 93 - 95 - 97 - 99

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendringer og rehabilitering av balkonger, mottatt 22.03.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202008687			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan		13.05.2020	1/10
Fasade Sør og Øst	A40-02	14.04.2020	1/12
Fasade Nord og Vest	A40-01	14.04.2020	1/13

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 22.03.2024.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Ørjan Jonassen - saksbehandler

Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

avdeling bygge- og eiendomssaker

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:

ELLINGSRUD BOLIGSAMEIE, Postboks 21 Ellingsrudåsen, 1006 OSLO

Regler for godt bomiljø

Ellingsrud Boligsameie

BOMILJØ GENERELT

1. Alle beboerne plikter å følge REGLER FOR GODT BOMILJØ, og er samtidig Ansvarlig for at de overholdes av andre som gis adgang til leiligheten.
2. Vedtektene til sameiet, sameiets REGLER FOR GODT BOMILJØ følges opp av oppgangens tillitsvalgt. Et verv som bør gå på omgang blant beboerne.
3. Klager til styret om brudd på REGLER FOR GODT BOMILJØ skal alltid skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør søkes ordnet opp i minnelighet mellom de impliserte parter og oppgangens tillitsvalgte.
4. Vedtektene og REGLER FOR GODT BOMILJØ deles ut umiddelbart til alle nye sameiere og leietakere. Beboerne bes om å bruke sunn fornuft. Vi bor tett sammen og derfor er en oppfølging av reglene fra den enkeltes side et nødvendig bidrag til et godt bomiljø.

HUSORDEN OG FELLESOMRÅDER

5. Matavfall og plastavfall må være innpakket i de til enhver tid gjeldene plastposer fra kommunen, som fås i alle matbutikker
Blandet avfall må være innpakket i andre typer poser.
Kartong/papiresker må skjæres opp i biter før de fraktes/kastes i papiravfallsbrønnen
Farlig avfall må håndteres forsvarlig og leveres til godkjent mottak.
Glass og mindre metallgjenstander må kun kastes i glasscontainer.
(finnes bak gjesteparkering på sørtunet ved innkjørsel)
Husholdningsbatterier og alle lyskilder må fraktes til butikker som selger disse varene.
Større gjenstander, som ikke kan kastes i avfallsbrønnene, må legges i container når sameiet leier inn container – må ikke henses ved noen av avfallsbrønnene.
6. Styrets godkjenning skal alltid innhentes for alle forhold som er av fasademessig art. Utvendige vindussider og utvendige balkongdører skal være malt i den fargen som er bestemt av sameiets styre. Det må ikke foretas endringer i leilighetens betongkonstruksjoner. Endringer må ikke foretas som kan være til sjenanse for naboer. Andre forhold som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som parabolantennor og radioantennor må monteres innenfor eget leilighetsområde og

på en slik måte at de ikke er synlige fra utvendig side. Det er ikke lov til å montere varmepumpe uten godkjenning av styret.

Flaggstenger, skilt eller andre utvendige innretninger må monteres slik at de ikke kan skade 3.mann eller være til ulempe på annen måte.

Service eller reparasjoner i faste elektriske fellesinstallasjoner og andre tilhørende føringer, så som antenneanlegg, dørtelefon og leilighetens hovedstoppekraner for vann og avløpsrør, skal kun utføres av autorisert personell.

Det er ikke tillatt å installere elektrisk avtrekksvifte på kjøkkenet, bad eller wc da dette medfører forstyrrelser i felles ventilasjonssystem for leilighetene.

7. Alle rom må holdes nødvendig oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser, og slik at leiligheter over, under eller ved siden av, ikke får kalde flater eller blir underkjølt.

8. Beboere plikter selv å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene, slik at andre ikke sjeneres. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller naboene.

Fra kl. 23:00 til kl. 08:00 må beboerne vise særlig hensyn, slik at andres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg, bruk av musikkinstrumenter, høylytt tale og musikk på terrassene/balkongene, også vil forstyrre andre beboere i stor omkrets.

9. Banking/hamring og bruk av elektrisk drill må ikke finne sted mellom kl. 21:00 og kl. 08:00.

Lørdager skal det være stille etter kl. 19:00. Søn- og helligdager skal det være stille.

10. Teppebanking skal ikke skje på balkonger/terrasser. Tørking av tøy på balkongene/terrassene skal ikke være synbart eller til sjenanse for andre beboere.

Grilling med gass, kull, tennvæske eller åpen flamme, tillates ikke på balkongene/terrassene. Dette gjelder også sokkelleilighetene, da disse er spesielt brannbelastet.

Blomsterkasser/arrangementer på utsiden av eksisterende gelender/kasser, er ikke tillat. Ved snømåking fra balkonger/terrasser må det utvises spesielt hensyn til faren for skade på personer og dyr.

Ved røyking på terrassene, skal det tas hensyn til andre naboer.

11. Trappevask og generell ferdsel må ikke bli hindret av gjenstander som er plassert i oppgangen.

12. Beboere plikter å holde oppgangsdører og dører til fellesrom lukket og låst til enhver tid. Dette av sikkerhetsmessige årsaker.

13. Dyr som er til ulempe eller sjenanse for andre beboere, må ikke holdes i leiligheten. Lufting av hund/katt skal skje utenom gangveiene, garasjene og barnas lekeplasser. Lufting av hund må skje under kontroll. Ekskrementer skal fjernes. Balkonger/terrasser er ingen oppbevaringsplass for dyr, dersom dette er til sjenanse for naboen.
14. Beboere plikter å verne om trær, planter og andre ytre installasjoner.

BILKJØRING OG PARKERING PÅ SAMEIETS OMRÅDE

15. Bil- og motorsykkeltkjøring er ikke tillatt inne på tunområdene. Unntatt her er nødvendig kjøring, som renovasjon, flytting, transportoppdrag, av/pålessing, invalide transport og tyngre varetransport.

All nødvendig kjøring skal skje i gangfart. Bommene skal til enhver tid holdes lukket. Ved nødvendig kjøring inn-/utkjøring må bommene alltid lukkes.

16. All parkering på tunområdene er forbudt. Som parkering regnes for beboerne all hensetning av bil utover 30 minutter. Skulle det være nødvendig for beboere og håndverkere å parkere utover dette, må beboer ta kontakt med styrekontor, vaktmester eller styreleder for bli hvitvasket på listene til P Service AS.

Biler med godkjent handikapbevis utstedt av kommunen må registreres på vanlig måte for gjesteparkering, kun på gjesteparkeringen, og ikke utenfor oppgangene.

Parkering utenfor asfaltert område er ikke tillatt.

Bilvask, hjulskift og annen bilpleie er ikke tillatt på tunområdene. Slik virksomhet vil bl.a. kunne føre til uforholdsmessig mye bilkjøring.

17. Parkering er kun tillatt på sameiets oppmerkede plasser. Gjesteparkeringsplasser er ikke tillatt brukt av beboerne. Sameiet har et begrenset antall gjesteparkeringsplasser til rådighet. Alle beboere må registrere sine gjester i appen til P Service for 6 timer eller 3 døgn. Det er 2 døgnns karenstid etter 3 døgn.

Samtlige leiligheter disponerer en nummerert parkeringsplass enten i garasje eller utendørs. Plassene er forbeholdt de respektive eierne. For de leilighetene som disponerer mer enn 1 bil, må man enten leie plass av beboere med ledig parkeringsplass eller parkere bilene utenfor sameiets område.

18. Eventuell borttauing av feilparkerte biler blir utført for bileiers regning og risiko.

DISPONERING AV FELLESAREALENE OG ENDRING AV FASADEUTTRYKK

19. Ingen sameier har rett til å disponere noe fellesareal uten ved-tak i sameiermøte eller i styret (der styret har fullmakt til det)

Endringer som er foretatt av den enkelte seksjonseier uten godkjenning, er i strid med regelverket

Styret vil om nødvendig kreve at byggverk/installasjoner og lignende rives uten kostnad for sameiet. Begrunnelse for dette kan være behov for vedlikeholdsinnsatser som krever tilkomst til fasade, eller nybygg og anleggelse av ulike installasjoner i sameiets regi

Eventuell skriftlig klage fra annen seksjonseier behandles i styret, før evt. endelig behandling i sameiermøte.

HUSORDENSREGLER BLE FØRSTE GANG VEDTATT PÅ EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE 6. DESEMBER 1983. REVIDERT 8. MARS 1994, 24. NOVEMBER 1994, 6. APRIL 1995, OG 24. NOVEMBER 2003.

HUSORDENSREGLER OG REGLER FOR PARKERING OG KJØRING PÅ SAMEIETS OMRÅDE BLE SAMORDNET I REGLER FOR GODT BOMILJØ, VEDTATT PÅ SAMEIERMØTET 27. MARS 2001

HUSORDENSREGLER OG REGLER FOR TRAPPE-/GANGVASK PUNKT 11 BLE FJERNET I REGLER FOR GODT BOMILJØ, VEDTATT PÅ SAMEIERMØTE 3. MARS 2008

HUSORDENSREGLER PUNKT 5 BLE ENDRET AV STYRET 19. MARS 2013 I FORBINDELSE AT ALLE SØPPELSJAKTENE BLE STENGT I 2012.

HUSORDENSREGLER PUNKT 16 OG 17 BLE ENDRET AV STYRET 18. FEBRUAR 2021 ETTER NY AVTALE MED PARKERINGSSKAP

HUSORDENSREGLER OG REGLER FOR DISPONERING AV FELLESAREALENE OG ENDRING AV FASADEUTTRYKK VEDTATT 25. SEPTEMBER 2006 BLE SAMORDNET I REGLER FOR GODT BOMILJØ, VEDTATT PÅ STYREMØTET 20. FEBRUAR 2024

Styret – februar 2024



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1549

Ellingsrud Boligsameie

VELKOMMEN TIL ÅRSMØTE I ELLINGSRUD BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

19. mars 2024 kl. 19:00, Ellingsrud kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Informasjon

Før årsmøtet starter vil det bli gitt informasjon om balkongrehabiliteringen v/Millab Consult AS.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll, to eiere som protokollvitner og to eiere som tellekorps for registrering av stemmer
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsberetning 2023
6. Regnskap 2023
7. Revisors beretning
8. Kontrollkomitéens beretning
9. Valg av styreleder
10. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
11. Valg av Kontrollkomité
12. Valg av Valgkomité
13. Forslag fra Kari Synnøve Gellein

Med vennlig hilsen,
Styret i Ellingsrud Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak:

Jan Bøhler er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøtelisten som legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse frammøtelisten, og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll, to eiere som protokollvitner og to eiere som tellekorps

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Vi ber representant fra OBOS føre protokollen

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Nina Christin Braaten Karlsen fra OBOS foreslått.

Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Som tellekorps ble Henry Ulvenes og [Navn] foreslått.

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
Årsberetning 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generelt om sameiet

Ellingsrud Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971 284 935, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med gårds- og bruksnummer: 109/37 og ligger i Edv. Munchs vei 59-99.

I sameiet er det 292 leiligheter, med 291 sameiere. Den siste leiligheten tilhører sameiet og er pr. 31.12.2019 utleid. Av de 292 leilighetene er det 275 som disponerer egen parkeringsplass i garasjeanleggene og 17 har egen parkeringsplass ute.

Sameiet har en egen nettside: <https://ellinbo.no>. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Samarbeidet mellom vaktmester og assistent, administrasjonsmedarbeider og styret fungerer godt.

Tillitsvalgte

Styre

Styret har i perioden bestått av:

Navn	Rolle	Adresse	Periode
Øystein Mogensen	Styreleder	Edvard Munchs vei 95	2023 - 2025
Jan Hauge	Nestleder	Edvard Munchs vei 67	2022 - 2024
Gina Sæther	Styremedlem	Edvard Munchs vei 81	2023 - 2025
Magnus Zachariasen	Styremedlem	Edvard Munchs vei 81	2023 - 2025
Arne Bardalen	Styremedlem	Gamle Strømsvei 104	2022 - 2024
Jan Bøhler	Varamedlem	Edvard Munchs vei 83	2022 - 2024
Khadija Bahtti	Varamedlem	Edvard Munchs vei 95	2023 - 2025

Valgkomité

Valgkomitéen har i perioden bestått av:

Navn	Adresse	Periode
Rebekka Alne	Edvard Munchs vei 61	2023 - 2024
Cathrine Roksvaag	Edvard Munchs vei 65	2023 - 2024
Aleksander Divolino Honve	Edvard Munchs vei 97	2023 - 2024

Kontrollkomité

Kontrollkomitéen har i perioden bestått av:

Navn	Adresse	Periode
Per Nymoen	Edvard Munchs vei 85	2023 - 2024
Harald Johnny Øye	Edvard Munchs vei 89	2023 - 2024
Tonje Merete Nilsen	Edvard Munchs vei 65	2023 - 2024

Oppgangstillitsvalgte (OTV)

Sørtunet		Nordtunet	
EMv 59	Cristian Riveros	EMv 77	John Engstrøm
EMv 61	Magdalena Valcheva	EMv 79	Harvinder Singh
EMv g 63	Trond Haraldsen	EMv 81	Øivind Holta
EMv 65	Cathrine Roksvaag	EMv 83	Anita Horn
EMv 67	Thomas R. Engelhart	EMv 85	Per Nymoen
EMv 69	Kristin Fodstad	EMv 87	Jan Arild Hansen
O EMv 71	Wenche Tønsberg	EMv 89	Harald Johnny Øye
EMv 73	Tor Arne Finstad	EMv 91	Roar Lorvik
EMv 75	Liv Bjerke	EMv 93	Kari Synnøve Gellein
		EMv 95	Erling Jensen
		EMv 97	Egil Stor-Re
		EMv 99	Øyvind Brevik

Sameiermøter

Det har i 2023 vært avholdt 2 ordinære årsmøter og 1 ekstraordinært årsmøte:

Årsmøte vår 28. mars 2023.

Årsmøte høst (halvårsmøtet) 28. november 2023

Ekstraordinært årsmøte 5. september 2023

Administrasjon

Styret utfører administrasjonen av sameiet. Den administrative ledelse utføres av styrets leder. Operativ daglig ledelse utføres av sameiets administrasjonsmedarbeider.

Det er avholdt 18 styremøter i inneværende styreperiode. I tillegg har det vært diverse møter med leverandører, entreprenører og rådgivere i perioden.

Styret planlegger, saksbehandler og følger opp aktiviteter innen følgende arbeidsområder;

- Bygningsmessig vedlikehold
- Brannvern

- Uteområder
- Økonomi
- Henvendelser fra sameier

I styret er fordelingen 20 % kvinner og 80 % menn. Dersom varamedlemmer regnes med, er kjønnsfordelingen 28 % kvinner og 72 % menn.

Ansatt administrasjonsmedarbeider i 60 % stilling var May B. Høgberg Hansen t.o.m. 29. februar 2024 da hun etter eget ønske fratradte stillingen. Ny administrasjonsmedarbeider er p.t. ikke ansatt. Styret arbeider med saken.

Vaktmester Tronn Grøndahl var i 2023 engasjert i tilnærmet 100 % stilling. Henry Ulvenes (beboer i sameiet) har fungert på timebasis som vikar og assistent engasjert av styret.

Arshad Aziz (beboer i sameiet) har ansvaret for flaggheisingen.

Sykefravær i 2023 var 0 dager. Vi har hatt 0 arbeidsskader.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av SOLIBO AS fram til 30.06.2023. OBOS Eiendomsforvaltning AS overtok forretningsførselen i henhold til kontrakt fra 01.07.2023.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS

Virksomheten art

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om sameige (sameigelova) og Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven), og har til formål å forvalte, drifte og vedlikeholde eiendommen i samråd med og til beste for sameierne.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at sameiets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap. Avfall generert i forbindelse med sameiets store vedlikeholdsprosjekter er håndtert i samsvar med gjeldende regelverk.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Sameiet driver ikke FoU.

Salg, overdragelse og utleie

Salg og utleie skal forelegges styret for godkjenning. Etter vedtektene skal både salg og utleie av seksjoner godkjennes av styret. Prosedyrene har ikke fungert tilfredsstillende i 2023, fordi enkelte endringer ikke meldes av sameier. Sameiet må til enhver tid ha et oppdatert seksjonseiere og beboerregister. I 2023 ble det godkjent 19 salg, samt meldt ifra om 2 dokumenterte overdragelser. Sameiet har 62 utleieforhold ved utgangen av 2023, hvilket er 3 flere enn ved utgangen av 2022. Ingen søknader om utleie er avslått.

Utleiegebyret dekker merarbeidet med administrasjon av utleieforhold, og er til stadighet gjenstand for manglende forståelse og aksept fra enkelte sameiere.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Protector Forsikring ASA med polisenummer: 1306805-4.1. Skader på bygningen meldes snarest til styret via Vibbo.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Bygningsmassen har en forsikringsverdi på kr 971 576 051,- for 2023.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Drift og vedlikehold

Oppfølging av skadesaker

Ved skader innhentes takstrapporter fra forsikringsselskapet når skade er en forsikrings sak som angår sameiets bygningsforsikring.

Sameiet hadde 11 forsikringskader i 2023 til en samlet kostnad på kr 640 711,-

Balkong- og terrasserehabilitering

Forespørsel om tilbud på rehabilitering av balkonger og terrasser i de siste 6 av sameiets blokker ble sendt ut. 4 entreprenørfirmaer innga tilbud. Da tilbudssommene overskred godkjent kostnadsramme, ble prosjekt delt i 3 trinn.

Gjennomføring av Trinn 1

Etter en grundig evaluering ble kontrakt på trinn 1, blokkene 4 og 8 inngått med entreprenørfirmaet Kirkestuen som er en del av AF-gruppen. Byggestart ble satt til uke 2022-1 med ferdigstillelse før jul 2022.

Dessverre ble ikke anlegget levert til rett tid. Dette skyldes i stor grad at underleverandøren av balkongrekkverkene ikke kunne overholde tidsfrister. Det er også noen arbeider på bakkeplan som ble utsatt til våren 2023.

Gjennomføring av Trinn 2 og 3

Etter møter med entreprenørfirmaet Kirkestuen ble det besluttet å tegne kontrakt for både trinn 2 og 3. De ønsket å utføre alle arbeidene på blokkene 1, 2, 3 og 6 parallelt. Oppstart ble satt til ultimo januar 2023 med ferdigstillelse servinters 2024.

Tilleggisolering av yttervegger og vindusutskifting

Forespørsel om tilbud på rehabilitering av yttervegger med tilleggisolering og vindusutskifting ble sendt ut 14. februar 2023, og det ble avholdt tilbudsbefering 17. februar 2023. 4 entreprenørfirmaer innga tilbud.

Etter en grundig evaluering ble kontrakt inngått med entreprenørfirmaet DVS Entreprenør AS. Byggestart

ble satt til uke 2024-1 med ferdigstillelse 2025-26.

Garasjeanlegg i blokk 8

Tilstanden til garasjedekket mellom øvre og nedre plan i garasje G8 er i en slik forfatning at vi behøver å tenke oss om før vi bruker mer penger på nye reparasjoner. Belegget på dekket som ble lagt midt på 1990-tallet, er nå temmelig slitt. Hovedproblemet er sprekkdannelser i belegget i parkeringsdekkene og i dekket til kjørebanelen.

Det oppstår til stadighet lekkasjer fordi tettingen i dekket på øvre plan svikter. Det har vært forsøkt ulike tettemetoder, men alle har sviktet. Sett i lys av tidligere svikt er vi tvilende til å bruke mer penger på tiltak som sannsynligvis vil svikte.

En total rehabilitering av dekket, hvor vi blir kvitt de langsgående fugene som er opphavet til problemene er vurdert. Det har vært gjennomført befaringer, og vi har innhentet kostnadsoverslag på planlegging og gjennomføring av disse arbeidene. Kostnadene for en total rehabilitering som dette viste seg å bli svært høye. Prosjektet må utsettes til et senere tidspunkt hvor selskapets økonomi kan tåle disse kostnadene.

Katodebeskyttelsen blir fulgt opp regelmessig, og nødvendige justeringer foretas.

Brannvern

Styret har innhentet tilbud på brannvarslingsanlegg for alle sameiets boenheter og fellesanlegg. Kontrakt er inngått med firmaet Lefdal Installasjon AS. Start av installasjonsarbeidene ble satt til uke 2023-16 med ferdigstillelse august/september 2023.

Dessverre ble ikke anlegget levert til rett tid. Hovedårsaken til dette har vært vanskeligheter med tilkomst til leilighetene. I sommer var svært mange bortreist, og utover høsten og vinteren fortsatte problemet, da mange som var på arbeid om dagen ikke ønsket å overlate nøkkel til vaktmester som de ble anmodet om. Dette har medført ekstra kostnader for sameiet.

Heis

Det har vært store problemer med drift av heisen i EMv 97 i lengre tid. Styret inngikk kontrakt med firma TK Elevator AS på oppgradering av heisstyringen. Dette ble gjennomført sommeren 2023.

Kameraovervåking av garasjene

Formålet med kameraovervåking av garasjene er å forebygge hærverk og andre problemer, og å ha dokumentasjon dersom noe skjer. Opptakene skal slettes i samsvar med Datatilsynets regler.

Dette ble det redegjort for og vedtatt gjennomføring av på halvårsmøtet 28. november 2023. Styret har innhentet tilbud. Forespørsel ble sendt ut og 3 elektroentreprenørfirmaer innga tilbud. Etter evaluering av de innkomne tilbudene ble kontrakt inngått med Elektro Sivert AS. Start av installasjonsarbeidene ble satt til uke 2024-3 med ferdigstillelse uke 2024-6.

Ventilasjon

Det har kommet noen klager på uønsket lukt. Styret vil avvente nærmere undersøkelser til prosjekt tilleggisolering og vindusutskifting er gjennomført.

HMS

Det gjennomføres årskontroller og servicer på teknisk utstyr i henhold til krav i IK-forskrift. Vi gjennomfører vernerunder i henhold til Norik HMS-program. Vi holder nå på med å gå over til en løsning som leveres av OBOS.

To medarbeidersamtaler ble gjennomført i løpet av året.

Uteområde

Oppgradering av uteområdene utsettes til etter at rehabiliteringsarbeidene med balkongene og fasadearbeidene er ferdigstilt.

Grøntgruppa trenger flere medlemmer.

En stor takk til alle de flittige og samvittighetsfulle sameierne som benytter en god del av sin tid til å forskjøne området. Dere er uvurderlige.

Vårdugnaden ble desverre heller ikke gjennomført i 2023 slik sameiet har vært vant med. Den sosiale delen er utelatt, noe mange har savnet. Noen sameiere valgte å innbetale kr. 200,- framfor å stille på dugnaden.

Parkering

Parkeringsavtalen med P-service har fungert tilfredsstillende. Vi har i 2023 hatt få problemer med parkeringen.

Avfallshåndtering

Avfallshåndteringssystemet ble tatt i bruk i 2018. Dette består av 6 beholdere for husholdningsavfall, 7 beholdere for papp og papir og 1 beholder for glass og metallemballasje. Renovasjons- og gjenvinningsetaten henter husholdningsavfall hver uke, de øvrige noe sjeldnere. Dette fungerer godt med noen få avvik i forbindelse med jul og påske.

Når det gjelder sameiernes håndtering av eget avfall, har vi sett at respekten for å følge sameiets bestemmelser og Oslo kommunes retningslinjer er minkende. Det hensettes ofte avfall som skal leveres på gjenvinningsstasjonene utenfor avfallsnedkastene. Noen ganger kan avfallsbeholderne bli fulle. Da skal den enkelte enten ta med avfallet sitt til en av de andre beholdere, eller ta det med tilbake og vente til beholderen er tømt.

Hensetning av avfall ved brønnen, aksepteres ikke.

Containerleie

Sameiet har 2 ganger satt ut containere for deponering av avfall fra sameierne.

Langtidsplan for forebyggende vedlikehold

Styret jobber med å sette opp en langtidsplan for vedlikehold i samarbeid med Obos Prosjekt. Dette arbeidet har vært videreført gjennom året.

Sameiets økonomi

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet, og skyldes i hovedsak tilskudd fra ENOVA.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet, og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold..

Finanskostnader er høyere enn budsjettet, og skyldes i hovedsak opplåning i forbindelse med rehabilitering av balkonger/terrasser, og etterisolering av yttervegger med utskiftning av vinduer og balkongdører som ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte 5.9.2023.

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.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr - 1 076 942.



Øystein Mogensén
Styreleder



Jan Hauge
Nestleder



Gina Sæther
Styremedlem



Arne Bardalen
Styremedlem



Magnus Zachariassen
Styremedlem

Forslag til vedtak:

Årsberetningen for 2023 godkjennes.

Sak 6

Regnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	18 421 977	18 235 843	18 339 408	19 225 000
Utleieinntekter		181 560	181 560	0	0
Andre inntekter	3	147 971	41 248	240 000	240 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		18 751 508	18 458 651	18 579 408	19 465 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-617 429	-547 838	-820 150	-665 000
Styrehonorar	5	-500 000	-300 000	-315 000	-515 000
Revisjonshonorar	6	-9 978	-9 000	-9 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-260 485	-227 760	-240 287	-295 000
Konsulenthonorar	7	-15 580	54 975	0	0
Drift og vedlikehold	8	-60 137 217	-40 391 041	-60 974 000	-56 438 000
Forsikringer		-889 645	-750 737	-800 000	-978 000
Kommunale avgifter	9	-2 762 286	-660 717	-2 642 528	-3 242 000
Energi/fyring		-619 713	-955 909	-680 000	-680 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 739 989	-1 549 255	-1 642 208	-1 841 000
Andre driftskostnader	10	-1 850 059	-1 370 956	-1 451 600	-1 363 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-69 402 379	-46 708 238	-69 574 773	-66 028 500
DRIFTSRESULTAT		-50 650 872	-28 249 588	-50 995 365	-46 563 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	153 472	126 871	15 000	0
Finanskostnader	12	-1 383 906	-1	-3 300 000	-2 778 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 230 434	126 870	-3 285 000	-2 778 000
ÅRSRESULTAT		-51 881 306	-28 122 718	-54 280 365	-49 341 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-5 804 364			
Udekket tap		-46 076 942			

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		222 320	564 578
Kundefordringer		23 157	0
Forskuddsbetalte kostnader		249 947	290 114
Andre kortsiktige fordringer	13	36 000	0
Driftskonto OBOS-banken		660 267	0
Skattetrekkkonto OBOS-banken		17 104	0
Sparekonto OBOS-banken		6 815 004	0
Innestående i andre banker		0	13 631 930
SUM OMLØPSMIDLER		8 023 798	14 486 621
SUM EIENDELER		8 023 798	14 486 621
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	5 804 364
Udekket tap	14	-46 076 942	0
SUM EGENKAPITAL		-46 076 942	5 804 364
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	45 000 000	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		45 000 000	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		219 256	0
Leverandørgjeld		8 213 469	529 076

Skyldige offentlige avgifter	16	101 824	195 183
Påløpte renter		16 028	0
Annen kortsiktig gjeld	17	550 164	7 957 999
SUM KORTSIKTIG GJELD		9 100 740	8 682 258
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 023 798	14 486 621
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

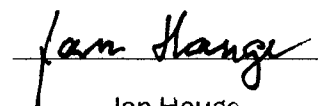
Ellingsrud 27. februar 2024

Styret i Ellingsrud Boligsameie



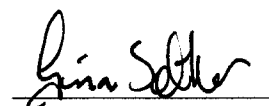
Øystein Mogensen

Styreleder




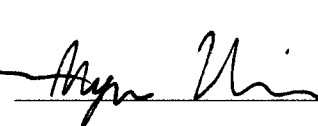
Jan Hauge

Nestleder



Gina Sæther

Styremedlem

Arne Bardalen

Styremedlem

Magnus Zachariasen

Styremedlem

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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	16 731 224
Kabel-TV	1 674 853
Garasjeleie	9 000
Parkeringsleie	6 000
Strøm frysebokser	900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	18 421 977

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Tilskudd fra Enova	120 448
Dugnadsgebyrer	4 334
Fjernkontroller	1 500
Flyttegebyrer	16 500

Nøkler	750
Øvrige inntekter	4 439
SUM ANDRE INNTEKTER	147 971

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-405 938
Påløpte feriepenger	-50 164
Arbeidsgiveravgift	-136 399
Pensjonskostnader	-12 951
Arbeidsklær	-11 976
SUM PERSONALKOSTNADER	-617 429

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 0,75 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Ordinært honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 300 000. Er sammen med ekstraordinært styrehonorarer kr 200 000 avsatt og utbetalt i 2024. I tillegg har styret fått dekket servering for kr 6 435, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 978.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-10 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 080
SUM KONSULENTHONORAR	-15 580

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

	2023	2023	2022	2024
	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett
Større vedlikeholdsarbeider	-54 172 711	-53 200 000	-39 222 407	-54 975 000

SUM	-54 172 711	-53 200 000	-39 222 407	-54 975 000
Drift/vedlikehold bygninger	-674 076	-1 500 000	-699 009	-750 000
Drift/vedlikehold VVS	-62 042	-50 000	-22 371	-50 000
Drift/vedlikehold elektro	-116 399	-490 000	-49 821	-350 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-196 504	-124 000	-196 136	-50 000
Drift/vedlikehold heiser	-1 023 461	-1 100 000	-97 492	-25 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 675 587	-4 360 000	-59 881	-100 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-106 323	-100 000	-19 225	-50 000
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-55 594	-50 000	0	-58 000
Vedl.hold leil., lokaler	0	0	-6 698	0
Egenandeler forsikring	-46 000	0	-18 000	-20 000
Kostnader dugnader	-8 520	0	0	-10 000
SUM	-5 964 506	-7 774 000	-1 168 634	-1 463 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-60 137 217	-60 974 000	-40 391 041	-56 438 000

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter, vann/avløp og renovasjon -2 762 286

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -2 762 286

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

	2023	2023	2022	2024
	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett
Lokalleie	-4 000	-6 500	-19 747	-2 000
Container	-276 894	-100 000	-106 391	-60 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-86 793	-85 000	-83 842	-50 000
Div. leiekostnader/leasing	0	-10 000	-12 435	0
Verktøy og redskaper	-18 041	-1 000	-4 868	-10 000
Driftsmateriell	-132 817	-95 000	-85 345	-100 000
Lyspærer og sikringer	-25 700	-2 000	-15 799	-2 000
Vaktmestertjenester	-665 763	-600 000	-631 726	-700 500

Renhold ved firmaer	-236 250	-240 000	-238 043	-237 000
Snørydding	-16 936	0	0	0
Andre fremmede tjenester	-219 816	-175 000	-21 250	-50 000
Kontor- og datarekvisita	-16 139	-12 000	-13 402	-20 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 435	0	-1 528	-1 000
Andre kontorkostnader	-34 187	-5 000	-3 822	-25 000
Telefon/bredbånd	0	-2 000	0	-2 000
Telefon, annet	-19 482	-25 000	-25 945	-16 000
Porto	-176	0	0	0
Drivstoff biler, maskiner osv.	-11 048	-8 000	-8 598	-10 000
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-15 773	-10 000	-8 023	0
Kontingenter	-21 150	-18 100	-18 725	-23 000
Gaver	-10 358	-2 000	-9 582	-10 000
Bank- og kortgebyr	-9 479	-10 000	-46 491	-25 000
Velferdskostnader	-21 324	-45 000	-15 394	-20 000
Konstaterte tap fordringer	-1 500	0	0	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 850 059	-1 451 600	-1 370 956	-1 363 500

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	20 689
Renter av sparekonto i OBOS-banken	56 356
Renter av innskudd i andre banker	58 696
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	17 687
Andre renteinntekter	44
SUM FINANSINNTEKTER	153 472

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 383 644
Renter på leverandørgjeld	-114

Andre rentekostnader	-148
SUM FINANSKOSTNADER	-1 383 906

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Egenandel skadesak	36 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	36 000

NOTE 14:

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,50 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-45 000 000
Nedbetalt i år	0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-45 000 000

Lånet er avdragsfritt til 30.04.24.

NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-17 104
----------------	---------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-84 720
----------------------------	---------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-101 824
----------------------------------	----------

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-50 164
-------------	---------

Styrehonorarer	-500 000
----------------	----------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-550 164
----------------------------	----------

Resultatrapport for prosjekter

Ellingsrud Boligsameie

Resultat - prosjekter (2022 2023)			
Prosjekt	Kostnader 2023	Kostnader 2022	Totalt 2022/23
Balkonger			
.. Byggeledelse trinn 1/2	381 141	353 375	734 516
.. Byggherreombud trinn 1/2	184 731	236 481	421 212
.. Rehabilitering av balkonger enterprise trinn 1 og 2	-	-	-
.... Arkitektkostnader(trinn 1)	-	23 379	23 379
.... Blokk 1 trinn 2	13 938 081		13 938 081
.... Blokk 2 trinn 2	11 516 456		11 516 456
.... Blokk 3 trinn 2	10 978 148		10 978 148
.... Blokk 4 trinn 1	712 660	13 666 768	14 379 428
.... Blokk 6 trinn 2	11 441 632		11 441 632
.... Blokk 8 trinn 1	825 621	21 111 420	21 937 041
.... Diverse arbeider (trinn 1)	128 906	3 537 276	3 666 182
...*Sum Rehabilitering av balkonger enterprise trinn 1	1 667 187	38 928 699	40 595 886
.. **Sum Rehabilitering av balkonger enterprise trinn 2	48 440 189	-	48 440 189
.... Akritektkostnader (fasade)	695 059	293 708	988 767
OBOS PROSJEKT LEDELSE	524 669		524 669
DVS fasade	2 845 607		2 845 607
Sum Fasadeprosjekt	4 065 335	293 708	4 359 043
Sum bokførte kostnader	54 172 710	39 222 407	93 395 117

,*Byggetrinn 1 er blok 4 og 8

;**Byggetrinn 2 er blokk 1,2,3 og 6.

Sak 7

Revisors beretning

Krav **til flertall**:

Alminnelig (50%)

Revisors beretning ligger vedlagt.

Forslag **til vedtak**:

Revisors beretning tas til etterretning

Sak 8

Kontrollkomitéens beretning

Krav **til flertall**:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling:

Kontrollkomitéens rapport ligger vedlagt.

Forslag **til vedtak**:

Kontrollkomitéens beretning tas til etterretning

Vedlegg

1. Beretning Kontrollkomiteen 2023-2024.pdf

Sak 9

Valg av styreleder

Styreleder Øystein Mogensen ønsker å fratre et år før valgt periodeslutt. Han begrunner søknaden med stor arbeidsmengde som er vanskelig å forene med ordinært arbeid.

Styreleder skal velges separat og ikke sammen med resten av styret. Valgkomitéen har innstilt Gina Sæther som ny styreleder. Dersom hun ikke velges til leder, vil hun fortsette som styremedlem for ett år.

Styrets innstilling:

Styret ber årsmøtet vedta valgkomitéens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Gina Sæther
-

Sak 10

Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Magnus Zachariasen ønsker å fratre et år før valgt periodeslutt, men ønsker å fortsette som vara. Han begrunner søknaden med helseproblemer.

Khadija Bhatti trekker seg av eget ønske

Det skal derfor i år velges 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Valgkomitéens innstilling følger vedlagt.

Innstilling

Styret ber årsmøtet vedta valgkomitéens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Alyana Saleem
- Mikkel Amundsen
- Synne Heimdal

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Bertil Dybos

Valg av 1 varamedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem 2 år:

- Jan Bøhler

Valg av 1 varamedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem 1 år:

- Magnus Zachariasen
Velges for 1 år

Vedlegg

1. Forslag fra Valgkomiteén.pdf

Sak 11

Valg av Kontrollkomité

Valgkomitéen forslår gjenvalg.

Innstilling

Styret ber årsmøte vedta valgkomitéens innstilling

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Harald Johnny Øye
 - Per Nymoen
 - Tonje Nilsen
-

Sak 12

Valg av Valgkomité

Valgkomitéen foreslår gjenvalg

Innstilling

Styret ber årsmøte vedta valgkomitéens innstilling

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Aleksander Rivolino Honve
 - Cathrine Roksvåg
 - Rebekka Alne
-

Sak 13

Forslag fra Kari Synnøve Gellein

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

SAK TII BEHANDLING PÅ GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE 19. MARS 2024.

Kari Synnøve Gellein har fremmet følgende forslag til behandling på Sameiermøtet

"Utstyret som er demontert/skal demonteres på balkongene ifm. fasade rehabiliteringen/vindusutskiftning monteres av Lillestrøm Elektro AS. Lillestrøm Elektro AS har fått i oppgave å demontere, men ikke reparere. Styret finner en løsning i det eksisterende budsjett uten kostnader for den enkelte beboer slik at Lillestrøm Elektro kan reparere fortløpende når tiden er inne for det."

Styrets innstilling

Elektriske installasjoner, lampepunkter og stikkontakter på terrassene er opprinnelig satt opp av - og er dermed den enkeltes sameiers ansvar. I forbindelse med tilleggisolering av vegger må slike installasjoner tas ned. Det inngår i avtalen med DVS at det skal trekkes rør ut til én koblingsboks på hver terrasse hvor det er slike installasjoner. Dette må gjøres av entreprenør for å sikre at veggjennomføringen ikke skader isolasjon og vindsperre.

Ikke alle leiligheter har lamper eller stikkontakter på terrassene, og hos dem som har, varierer det også hvor mange. Dersom kostnadene til dette skulle dekkes over fellesutgiftene, ville det innebære at de som ikke har slike punkter, måtte være med på å dekke kostnader for dem som har flere. Dette ville bety en uheldig skjevfordeling av kostnader mellom sameierne. Sameiet dekker alle kostnader med å ta ned eksisterende elektriske installasjoner og legging av ny veggjennomføring.

Forslagsstiller ber om at styret finner en løsning i det eksisterende budsjett, uten kostnader for den enkelte beboer. Styret vil minne om alle arbeider, både avtalte og tilleggsarbeider har en kostnad. Alle kostnader i sameiet blir i henhold til lov og vedtekt fordelt på sameierne i henhold til sameierbrøken. Dersom kostnader ikke lar seg dekke innenfor prosjektbudsjettet, er konsekvensen at felleskostnadene må økes.

Styret har tidligere besluttet at det gis en kompensasjon til de sameierne som har slike installasjoner på sine terrasser. Kompensasjonen er satt til kr 1000,- for hvert punkt. Det følger av dette at det er den enkelte sameiers ansvar å legge opp lampepunkter eller stikkontakter på nytt. Det er styrets vurdering at dette er en vesentlig rimeligere løsning enn å inngå avtale med entreprenør om å utføre dette. Sameiet kan heller ikke stå som oppdragsgiver og dermed bli ansvarlig for arbeid med elektriske anlegg innenfor den enkelte seksjon.

Forslag til vedtak

Forslaget fra Kari Synnøve Gellein avvises.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ELLINGSRUD BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ELLINGSRUD BOLIGSAMEIE.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2023• Resultatregnskap 2023• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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 avvirket.

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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-29 13:05:17 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

ELLINGSRUD BOLIGSAMEIE: KONTROLLKOMITEENS BERETNING FOR PERIODEN 2023-2024

I henhold til instruks for kontrollkomiteen – Paragraf 8 - vedtatt på sameiets Årsmøte 14.april 1994, avgir herved kontrollkomiteen sin årlige beretning til sameiets årsmøte.

Kontrollkomiteen har i 2023-2024 bestått av Tonje Nilsen, Per Nymoen og Harald Johnny Øye, valgt på årsmøtet 28. mars 2023. Komiteen er valgt for ett år.

I perioden har kontrollkomiteen avholdt 3 møter, alle med fysisk frammøte.

Vi har gjennomgått innkallelser og referater fra styremøter, inklusive medfølgende dokumenter. Det er fulgt opp at sameiets drift har vært i henhold til sameiets vedtekter, at årsregnskapet er i samsvar med vedtatt budsjett, samt at vedtak gjort på sameiermøtene er fulgt opp. Dette er i henhold til § 57 i eierseksjonsloven som beskriver styrets oppgaver:

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Kontrollkomiteen har i perioden deltatt på 4 av styrets møter. Det har også vært holdt 2 møter med Valgkomiteen, for å avklare lover og vedtekter rundt gjennomføring av valg. .

Utover dette har kontrollkomiteen holdt jevnlig kontakt med styret. Spesielt nevnes følgende punkter:

1. Siste del av balkongrehabiliteringen er gjennomført i løpet av året (blokk 1,2,3 og 6).
2. Prosjektet med vinduer og etterisolering er i gang.
3. Installasjon av brannvarslingsanlegg ble gjort høsten 2023, og det har overhodet ikke fungert. Etter alarmutbruddet i blokk 8 i romjulen var det forventet at leverandøren skulle følge opp slik at skjermen i 1. etasje i alle oppganger fungerte slik som det ble beskrevet. Likeledes skulle det henges opp infoplakater i oppgangen; dette er ikke gjort. Det er i skrivende stund mer enn 2 måneder siden denne saken ble påpekt.
4. Telia: KK er usikker på hva som er status med installasjon og forbedringer av internettopplegget. Vi er usikre på hva som skjer her, og mangler informasjon.
5. Kontrollkomiteen har påpekt at flere styresaker går igjen og igjen i styremøte etter styremøte uten at saken avsluttes.
6. Kontrollkomiteen har ved flere anledninger påpekt overfor styret feil og mangler i fb med pågående prosjekter; uten at KK har mottatt tilfredsstillende svar. En rekke beboere har gitt muntlig uttrykk overfor KK, at henvendelser til styret sjelden eller aldri blir besvart. Dette har KK påpekt lenge (flere år). I tillegg har flere beboere rapportert om ubehagelig oppførsel fra spesielt styreleders side. KK har bedt styret om at man gir beboerne en klar og tydelig informasjon om hvordan, hvor og når henvendelser til styret skal sendes, slik at kommunikasjon med spørsmål og svar blir mest mulig effektiv.

Oslo, 19.02.2024

Harald Johnny Øye

Per Nymoen

Tonje Nilsen

FORSLAG FRA VALKOMITÉEN TIL VERV I ELLINGSRUD BOLIGAMEIE FOR 2024

FORSLAG TIL STYRE I ELLINGSRUD BOLIGSAMEIE FOR 2024 - 2025

NAVN	ALDER	PÅ VALG	MEDLEM/ VARA	TUN	
Gina Sæter	53	2025	Leder	Nord	Gjenvalg
Synne Heimdal	33	2026	Medlem	Nord	Nyvalg
Alyana Saleem	47	2026	Medlem	Sør	Nyvalg
Bertil Dybos	52	2025	Medlem	Nord	Nyvalg
Mikkel Amundsen		2026	Medlem	Nord	Nyvalg
Magnus Zachariasen		2025	Vara	Nord	Gjenvalg
Jan Bøhler	71	2026	Vara	Nord	Gjenvalg

FORSLAG TIL KONTROLLKOMITE

NAVN	PÅ VALG	TUN	
Harald Johnny Øye	2025	Nord	Gjenvalg
Tonje Nilsen	2025	Sør	Gjenvalg
Per Nymoen	2025	Nord	Gjenvalg

TIL OPPLYSNING: ALLE I VALGKOMITEEN STILLER SEG TIL RÅDIGHET FOR EN NY PERIODE

NAVN	PÅ VALG	TUN	
Cathrine Roksvåg	2025	Sør	Gjenvalg
Aleksander Rivolino Honve	2025	Nord	Gjenvalg
Rebekka Alne	2025	Sør	Gjenvalg

FULLMAKT ÅRSMØTE 2023

Er du forhindret fra å møte på halvårsmøte kan du avlevere fullmakt.

Navn:

Seksjonsnr.:

gir herved fullmakt til:

Navn:

Seksjonsnr.:

Fullmektig gis rett til å møte på årsmøte 19. mars 2024, samt stemme i fullmaktgivers sted.

Fullmaktgivers (eiers) dato og underskrift:

Sted/dato: **Signatur:**



**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.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte i Ellingsrud boligsameie avholdes tirsdag 5. september 2023 kl. 19:00 i Ellingsrud kirke.

Før sameiermøtet konstitueres, vil arkitekt Lars Gammelager og prosjektleder Ragnar Engelund gi en orientering om prosjektet.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Som møteleder foreslås Jan Bøhler.

B) Godkjenning av antall stemmeberettigede, inkl fullmakter

Fremmøte og fullmakter registreres ved inngangen.

C) Valg av tellekorps

Forslag på to sameiere legges fram i møtet.

D) Valg av en til å føre protokoll og to sameiere som protokollvitne sammen med møteleder

Arne Bardalen foreslås som protokollfører. Forslag på to sameiere til å signere protokollen legges fram i møtet.

E) Godkjenning av møteinnkallingen

Tidspunkt for møtet er varslet i informasjonsbrev 1. august. Innkalling er sendt ut mer enn 3 dager før møtet, jf vedtektens § 7. 2. ledd.

2. SAKER TIL BEHANDLING

2. A Vedtak om å gjennomføre etterisolering, samt utskiftning av vinduer og balkongdører.

Bakgrunn for saken

Saken gjelder oppfølging av vedtak i tidligere sameiermøter om å utrede løsninger og kostnader ved etterisolering og utskiftning av vinduer og balkongdører, se protokoller fra møter i 2022 og 2023. Styret har hatt bistand fra Ragnar Engelund i OBOS prosjekt og Lars Gammelager fra Enerhaugen arkitektkontor i dette arbeidet.

Prosjektleder og arkitekt vil presentere prosjektet før konstituering av sameiermøtet. Disse har vært sentrale i å utvikle løsninger og innhente tilbud på gjennomføringen av prosjektet.

Obos Prosjekt har, som rådgiver for styret, utarbeidet tilbudsbeskrivelse, bistått i evaluering av tilbud, valg av entreprenør og oppfølging av kontakten med entreprenør fram til utarbeidelse av kontrakt og anleggsbudsjett. Arbeidene er berettiget til tilskudd fra Enova. OBOS vil bistå styret i søknadsprosessen.

Beskrivelse av prosjektet

- Alle vinduer og balkongdører skal byttes. Vinduer og balkongdører leveres i tre med utvendig pulverlakkert aluminium og med 3 lags glass, dvs beste u-verdi. Vinduer leveres med spalteventiler. Nye lister og foringer rundt vinduer innvendig fornyes med

hvitmalte glatte lister. Gjenbruk/ombruk av nyere vinduer og balkongdører byttet i senere tid vurderes sammen med etablerte firma i gjenbruksbransjen (se også sak 2.c).

- Fasader på balkongside og inngangsside på alle blokker skal fornyes og tilleggsisoleres. Eksisterende isolasjon på fasader fjernes i sin helhet og erstattes med ny isolasjon type Glava Extreme, dvs isolasjon med beste u-verdi. Ny vindspærre etableres og alle omkringliggende luftlekkasjeområder tettes. Nytt fasademateriale i kombinasjon av malt treverk og fargede fiberarmerte fasadeplater i betong monteres, se arkitektens bilder og beskrivelse vedlagt. Alle gavlsider, dvs blokkenes endevegger, beholdes som de er med unntak av vinduer som byttes (se også sak 2e).
- Alle leiligheter får 1 stk ekstra friskluftventil i fasade mot balkong/terrasse for bedre inneklima. Dette er nødvendig fordi leilighetene vil bli mye tettere enn tidligere. For å ikke skape undertrykk i leiligheter må nye lufterventiler etableres.
- Blokk 1 og 2 har garasjekjeller i underetasjen. Utvendig kledning er utført med plankekledning, kledningen skal males på utvendig side.
- Alle beboere vil få nærmere informasjon om det praktiske ifm arbeidene i god tid før oppstart.
- Øvrige spørsmål beboerne vil måtte ha vil bli besvart på årsmøtet hvor arkitekt, entreprenør og Obos Prosjekt vil være til stede.

Det fremgår av tilbudsprotokoll, se nedenfor, at styret innhentet tilbud fra 4 entreprenører for å sikre best mulig løsning både mht kvalitet og økonomi.



Tilbudsprotokoll

Byggherre: Ellingsrud Boligsameie
Prosjektnavn: Rehabilitering av fasader, vinduer og balkongdører
Kundenummer: 984046
Prosjektnummer: 220617

Dato: 20.03.2023
Tid: 10.00
Sted: Fredrikstad

De nedenfor opplistede tilbudssummer er totalsummer tilbyderne har oppgitt. Det er ikke tatt hensyn til eventuelle forbehold og regnefeil. Alle priser er inklusiv 25% merverdiavgift.

Tilbyder:	Byggetid, andre opplysninger:	Totalsum inkl. mva.:
DVS Entreprenør AS	16 - 17 arbeids måneder Oppstart august/september 2023	72.474.877,50
Viking Entreprenør AS	470 arbeidsdager Oppstart uke 18, 2023	80.956.357,90
Front Entreprenør AS	18 måneder Oppstart høst 2023	93.559.375, -
Kirkestuen AS	390 arbeidsdager Oppstart 14 dager etter bestilling	132.812.500, -

Fredrikstad, 20.03.2023

Ragnar Englund
(elektronisk godkjenning)

Eilert Lilleengen
(elektronisk godkjenning)

Styret har valgt DVS entreprenør fra en samlet vurdering av pris og andre relevante parametere som oppdragsforståelse, referanser etc. Kontrakt vil bli signert straks det foreligger vedtak om gjennomføring i sameiermøtet.

Budsjett for prosjektet er vist nedenfor. Det bemerkes at summen er høyere enn summen som vises i tilbudsprotokollen ovenfor, fordi det er gjort noen valg som medfører noen tillegg i kontraktssummen, bl a knyttet til isolasjonskvalitet, garanti for fastpris mv.

Oppdragsnr.:	
Kunde:	
Prosjektnavn:	
Pr. dato	10.08.2023

BUDSJETT

KONTO	KOSTNADSART	BUDSJETT Inkl. mva.
901	Arkitekt	600 000
902	Byggeteknisk konsulent	
903	VVS Konsulent	
904	Elektrokonsulent	
905	Landskapsarkitekt	
906	Geoteknisk konsulent	
907	VVA Konsulent	
908	Prosjektledelse	
909	Andre konsulenter	
911	Byggeledelse	1 360 000
912-914	Administrasjon	
915	Byggeleiansrenter	
916	Kopiering	
917	Bygningsgebyr	
918	El. gebyr	
919	Andre gebyrer	
921	Forsikring	
922	Markedsføring	
929	Andre kostnader	
931	Tomtekostnader	
941	Entreprenør 1	79 150 353
942	Entreprenør 2	
943	Entreprenør 3	
961	El. anlegg	
971	Utomhusanlegg	
997	Refusjoner (tilskudd og/eller beboerrefusjoner)	
Byggherrereserve - Sum av 901-971 (% eller sum)		
Utforsatte kostnader - Sum av 901-971 (% eller sum)		3,0 %
Prisstigning		2 433 311
SUM BUDSJETT		83 543 664

Det er i vedlegg vist alternative fargevalg for fasader, **se vedlegg fra arkitekt.**

Styret har vurdert fargevalg og fasadeløsninger sammen med arkitekt. Styrets konklusjon er at det velges farge i tråd med fargekombinasjon C for begge sider av blokkene. Det er altså ett alternativ for inngangsside som er merket som C, og ett annet alternativ for terrasseside som også er markert som C. Arkitekt vil være til stede for å presenter vurderinger og svare på spørsmål knyttet til fasadeutforming.

Dersom noen har kommentarer til fargevalgene, ber styret om skriftlige innspill til dette innen 7. september.

Styret minner om at dette er en sak som ihht vedtektene § 10.2, 2. og 3. ledd krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Forslag til vedtak:

Sameiet gjennomfører prosjektet for etterisolering av vegger og utskiftning av vinduer/balkongdører med standard og kostnadsramme som beskrevet i saksfremstillingen.

2. B Opptak av lån til finansiering av etterisolering, utskifting av vinduer og balkongdører samt refinansiering av lån til balkongrehabiliteringen

Styret har innhentet 4 tilbud på dette arbeidet. Kostnaden for det beste tilbudet er på ca kr 80 mill. Kostnadene kommer i tillegg til kostnader med siste fase av betongrehabilitering av balkongene som er finansiert med lån på kr 60 mill. Til sammen så må sameiet derfor låne kr 140 mill. Dette vil da dekke både etterisolering av vegger, utskifting av vinduer og betongrehabiliteringen av balkongene.

Konsekvensen for sameiernes fellesutgifter er avhengig av konsumpris-indeksen (KPI) og renter på lån. Vi kan ikke forutsi hva utviklingen av verken renter eller KPI vil bli fremover.

Det beste lånetilbudet vi har fått for et lån på kr 140 mill over 40 år er til 6% rente. Renten kan på sikt både gå videre opp, men den kan også gå ned. Styret kan ikke vurdere dette, men viser til at det gis informasjon om utviklingen av forventet rentenivå fra både Norges bank og SSB. Renten styres i stor grad av prisveksten. Dersom prisveksten går ned, vil renten stabiliseres og på sikt gå ned. Det vises til **vedlagt nedbetalingsplan for lånet**. Fordi hele lånerammen vil være benyttet først i siste fase av prosjektet, vil rentekostnaden være noe lavere enn nedbetalingsplanen viser for første del av prosjektperioden.

Styret har satt opp to budsjettalternativer med følgende forutsetninger:

KPI

2023: 6% økning

2024: 2% økning

2025: 2% økning

Totalt gir dette 10% økning i KPI fra 2023 til 2025

Renter, to alternative nivåer

Alternativ 1: 6% rente og felleskostnadene øker med 6,5%

Alternativ 2: 7% rente og felleskostnadene øker med 13%

Kostnadsalternativene (1 og 2 nedenfor) viser hva inntekter, kostnader og årsresultat vil være for på sameiets budsjett med de forutsetninger som er lagt til grunn for alternativene. Alternativene viser budsjettscenario når hele lånerammen er tatt i bruk og prosjektet er fullført (2026).

Inntekter	Regnskap 2021	Regnskap 2022	Alternativ 1 6% rente, felleskostn. +6,5%	Alternativ 2 7% rente, felleskostn. +13%
Innkrevde felleskostnader	16 768 730	16 724 940	17 812 061	18 899 182
Kabel-TV/internett	1 448 198	1 493 425	1 702 505	1 702 505
Annen driftsrelatert inntekt	321 371	240 296	240 296	240 296
Sum driftsinntekter	18 538 299	18 458 661	19 754 862	20 841 983
Kostnader				
Personalkostnader	655 315	547 838	602 622	602 622
Styrehonorar	257 500	300 000	250 000	250 000
Forsikring	-	750 737	825 811	825 811
Forretningsførsel	265 770	227 760	250 536	250 536
Kommunale avgifter	2 344 348	660 717	2 578 783	2 578 783
Revisjon	37 750	9 000	9 900	9 900
Energi/fyring	675 692	955 909	1 051 500	1 051 500
Kabel-TV/internett	1 605 852	1 549 255	1 704 181	1 704 181
Rehabiliteringskostnader	196 063	39 222 407	-	-
Vedlikehold	3 067 098	1 083 413	1 191 754	1 191 754
Andre driftskostnader	1 687 670	1 401 201	1 541 321	1 541 321
Sum driftskostnader	10 589 495	46 708 237	10 006 407	10 006 407
Finansinntekter/-kostnader				
Renteinntekter	118 101	126 870	-	-
Rentekostnader/avdrag	6	-	9 430 000	10 501 000
Overskudd	8 066 899	-28 122 706	318 455	334 576

Styret vurderer det som nødvendig at felleskostnadene må økes i budsjett for 2024 med samme sats som økningen i KPI fra nov 2022 til nov 2023. Vi vil komme tilbake til dette når vi setter opp budsjettet for 2024 til halvårsmøtet.

Ut fra våre beregninger, vil det ikke være nødvendig å gjennomføre en ekstraordinær økning i felleskostnadene (det vil si økning utover økningen i KPI) for å ta opp et lån på 140 mill. Styret vurderer det ikke som nødvendig med innbetaling av egenandel for å finansiere rehabiliteringen nå. Dersom utviklingen i KPI og rente blir vesentlig annerledes enn vist i alternativene, kan dette endre seg i framtiden.

Økningen av felleskostnadene i 2025 og 2026 vil avhenge av de totale prosjektkostnadene (usikkerheten er knyttet til eventuelle uforutsette tilleggsarbeider som ikke omfattes av kontrakt) og utviklingen av renter og KPI.

Dersom sameiet i tillegg til dette prosjektet må gjøre andre vedlikeholdstiltak eller får andre uforutsette utgifter som ikke lar seg finansiere innenfor rammen på ca kr 1,1 mill i tabellen ovenfor, vil dette måtte innarbeides ved sameiermøtets årlige budsjettvedtak.

Felleskostnadene vil inneholde en rentekostnad som gir skattefradrag i inntekt. Skattefradraget (fradrag i inntekt) ved opptak av kr 140 mill er beregnet til kr 360 per kvm. Dette vil bli redusert i takt med nedbetaling av gjeld.

For eksempel vil en leilighet på 100 kvm vil rentekostnadene gi et skattefradrag i inntekten på 36 000 i året som betyr 8 000 i spart skatt.

Styret minner om at dette er en sak som ihht vedtektene § 10.2, 2. og 3. ledd krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer .

Forslag til vedtak:

1. Sameiet tar opp samlet lån på kr 140 mill (inkludert tidligere innvilget låneramme) til finansiering av etterisolering og utskifting av vinduer og balkongdører.
2. Lånet blir tatt opp i Handelsbanken, med 40 års nedbetalingstid herav 3 års avdragsfrihet (i prosjektperioden).

2. C Kompensasjon til sameiere som har skiftet vinduer og balkongdører.

Det vises til sameiets halvårsmøte 2021, sak 3 a, Kompensasjon til sameiere som har skiftet ut vinduer og balkongdører. I saken ble det gjort slikt vedtak: *Styret utreder hvordan sameiere som tidligere har skiftet vinduer og verandadører skal kompenseres ved utskifting i de gjenståendeboenhetene. Vedtak: Godkjent med 44 mot 5 stemmer.*

Styrets konklusjon er at alle enheter må skiftes. Dette for å sikre at sameiets leiligheter er forberedt til å oppfylle de krav som vil følge av nye regler for energiklassifisering av boliger (EUs Bygningsenergidirektiv, direktiv om energieffektivisering av boliger mv). Det kommende EU-direktivet vil gjennom EØS-avtalen bli gjeldende norsk rett om ett til to år. Det betyr at vi innen ca 2030 må oppfylle kravene til energiklasse E, og til energiklasse D innen 2033, og innen 2050 energiklasse A. Dette er altså krav som vil bli gjeldende innenfor levetiden til de vinduer og isoleringstiltak sameiet gjør i 2024. Det at vi nå velger beste U-verdi og høykvalitets isolasjon, gjør at vi vil være godt stilt ifht disse kravene. Det vil også være et krav for å få tilskudd fra Enova at vi velger beste U-verdi på nye vinduer og balkongdører. Dersom vi ikke har samme energistandard på alle leiligheter i sameiet (vinduers, dørers og veggers U-verdi), kan det oppstå et problem med å oppnå beste energiklassifisering. Dette vil også slå negativt ut ved salg av leilighetene. Det er altså en vesentlig fordel at alle sameiets bygninger/leiligheter har enhetlig standard, også med tanke på framtidig vedlikehold.

Det kan opplyses at styret har kontakt med firma som kan ta imot de nyere enhetene som tas ut. Dette vil ikke gi noen nevneverdig økonomisk uttelling for sameiet, med vi bidrar på denne måten til ansvarlig håndtering og gjenbruk av det som ellers ville gått til deponi. Dette vil styret følge opp i samarbeid med prosjektleder og entreprenør.

I denne saken foreslår styret en løsning for en viss kompensasjon til de sameiere som for egen regning, etter oppfordring fra daværende styre, har skiftet sine enheter i 2012 eller senere.

Utgangspunktet er at nedskrevet verdi av investering gjort i 2011/12, er et direkte uttrykk for hva den enkelte "taper" ved at man må investere i nye enheter mens det fortsatt gjenstår nær 30 år av teknisk levetid.

Når alle enheter nå skiftes, vil alle sameiere betale for det gjennom felleskostnadene. Tapet for dem som skiftet i 2012 er den nedskrevne verdi disse vinduene har i 2024/25. Nedskrevet verdi med utgangspunkt i lineær nedskrivning ut fra kostnadene i 2012 vil dette tilsvare ca kr 7 000 per vindu eller dør. Dette er derfor det mest korrekte utgangspunktet for vurdering av kompensasjonens størrelse.

Det må imidlertid tas hensyn til at nye vinduer gir merverdi til leiligheten. Sparte energikostnader oppveier noe av det foran omtalte tapet. Det er også en verdi for alle at skifte til beste U-verdi, bidrar til at alle leilighetene vil være forberedt til å oppfylle lovkrav om energiklasse når det nye lovverket trer i kraft. Dette er en merverdi av nye vinduer som også de som har skiftet vinduer tidligere har fordel av. Det er flere eksempler på at vinduer som ikke er skiftet, har blitt utette og dette har påført sameiet kostnader. De sameiere som selv har skiftet, har spart sameiet for slike kostnader.

Hvor stor denne verdien er, er vanskelig å kalkulere. Siden en stor del av varmetapet fra en bolig er knyttet til vinduene, kan vi antar at merverdien er 3-4000 per vindu fordelt over restlevetiden av vinduene (27-30 år).

Ut fra disse vurderinger og anslag, anser styret at en kompensasjon på kr 3 000 per vindu og dør bør være et rimelig nivå. Dette betyr at de sameiere som selv har skiftet, bærer halvparten av verditapet. Totalt vil kostnaden være kr 567 000.

Dette er en sak som avgjøres med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer, jf vedtektens § 10.2

Forslag til vedtak:

Sameiermøtet godkjenner en kompensasjon på kr 3 000 per vindu og balkongdør til sameiere som for egen regning har skiftet vinduer og/eller balkongdører. Antallet vinduer og dører som omfattes av kompensasjonen er i henhold til det antall som er meldt inn til styret er 189 fordelt på 30 seksjoner.

Oslo, 15.9.2023

I styret for Ellingsrud boligsameie

Øystein Mogensen
Styreleder

I sameiermøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblankett ved ekstraordinært årsmøte i Ellingsrud boligsameie

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjonsnummer:

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og
nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinært årsmøte i Ellingsrud boligsameie

.....
Eiers signatur

.....
(Dato)

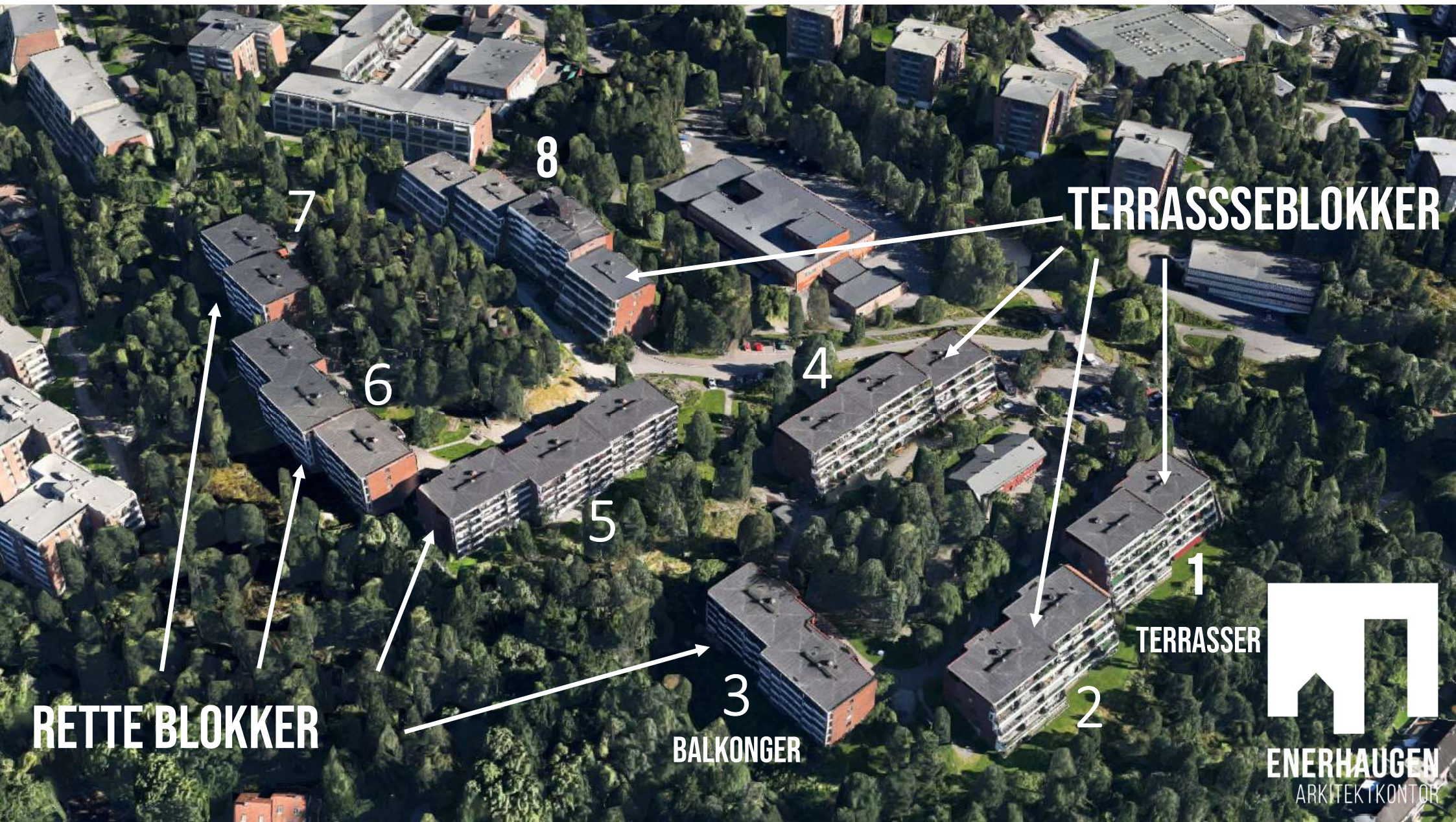


ELLINGSRUD BOLIGSAMEIE

FASADEFORNYELSE



ENERHAUGEN
ARKITEKTKONTOR



RETTE BLOKKER

BALKONGER

TERRASSEBLOKKER

TERRASSER



BAKGRUNN OG TILSTAND



BAKGRUNN OG UTFORDRINGER:

Kledning av metallplater- moden for utskifting
Vinduer – modne for utskifting
Mangelfull og skadet isolasjon
Dårlig tetthet; trekk og høyt varmetap

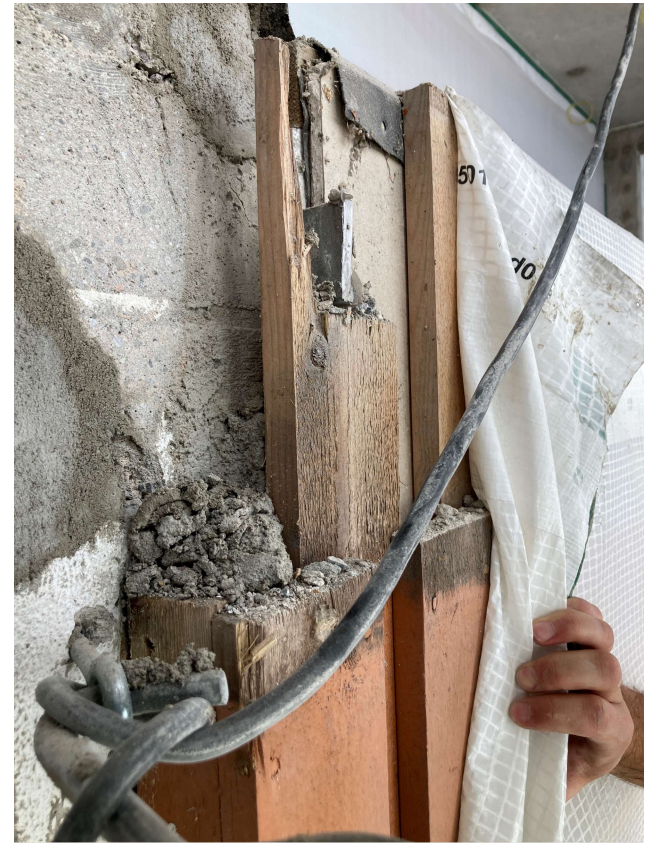
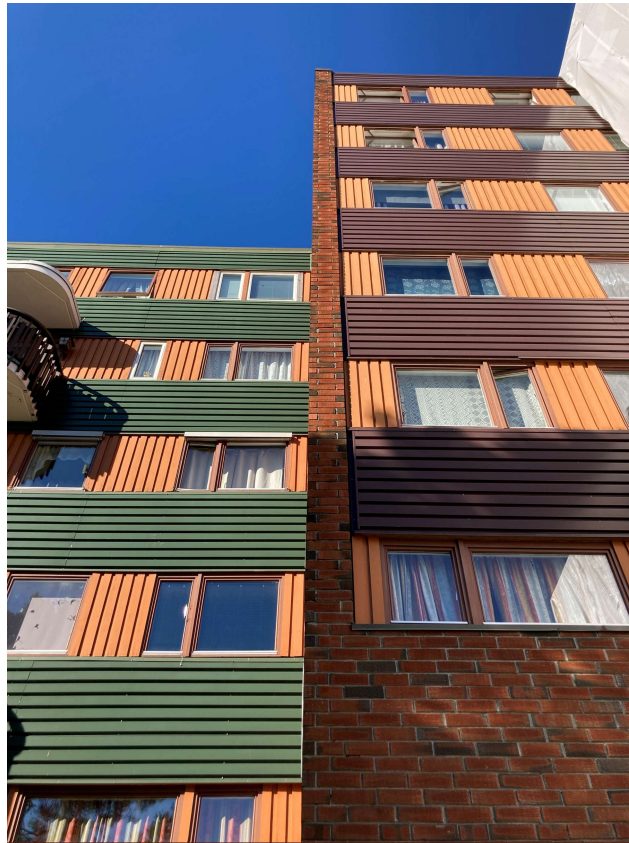
ØNSKER OG MULIGHETER:

Forbedret teknisk tilstand – redusert risiko for skader fremover
Mindre vedlikehold
Bedre isolasjon og tetting; mindre varmetap, lavere energikostander
Visuell oppgradering; opplevet fornyelse

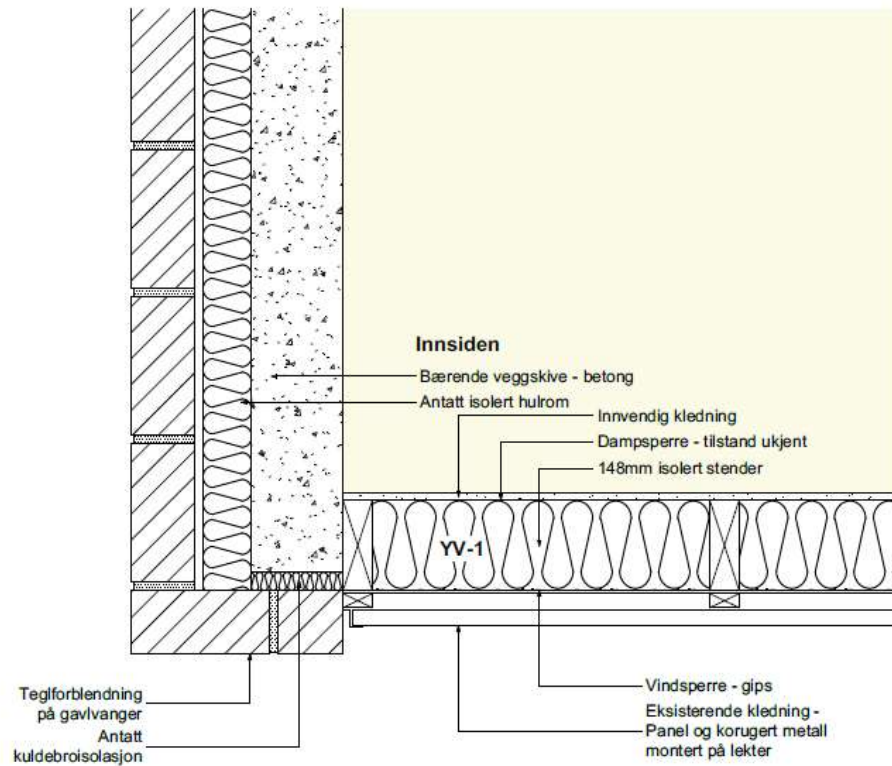
TILTAK:

Tilleggsisolering
Ny kledning
Ny vinduer

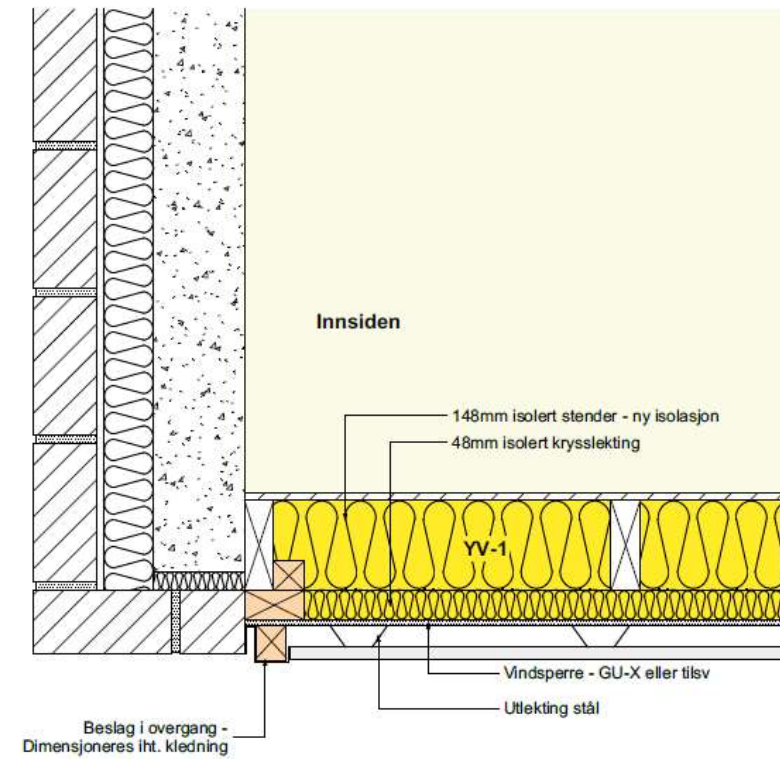
UNDERSØKELSER



TILLEGGSISOLERING OG NY KLEDNING



Eksisterende

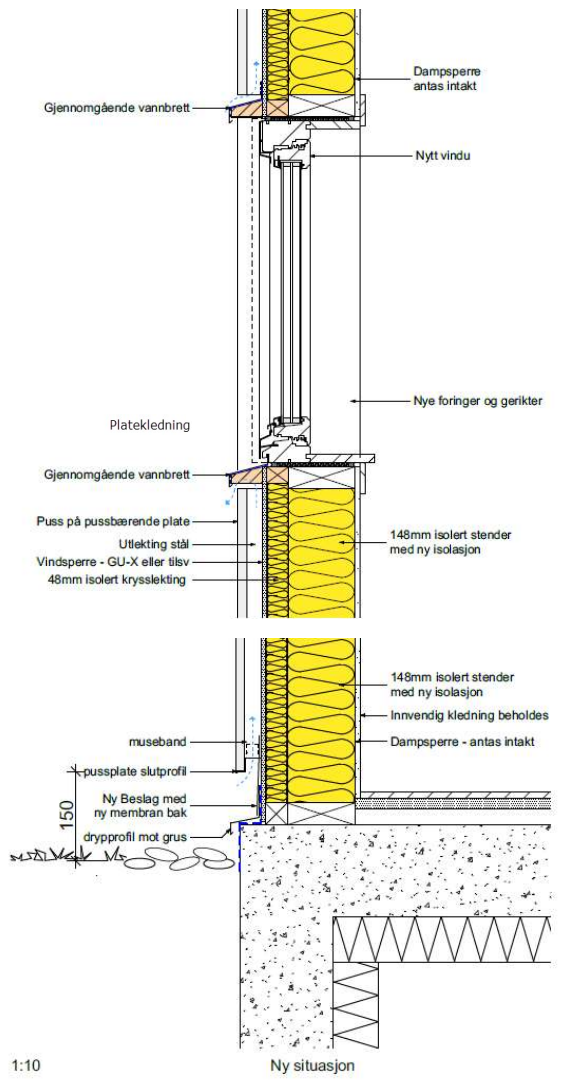
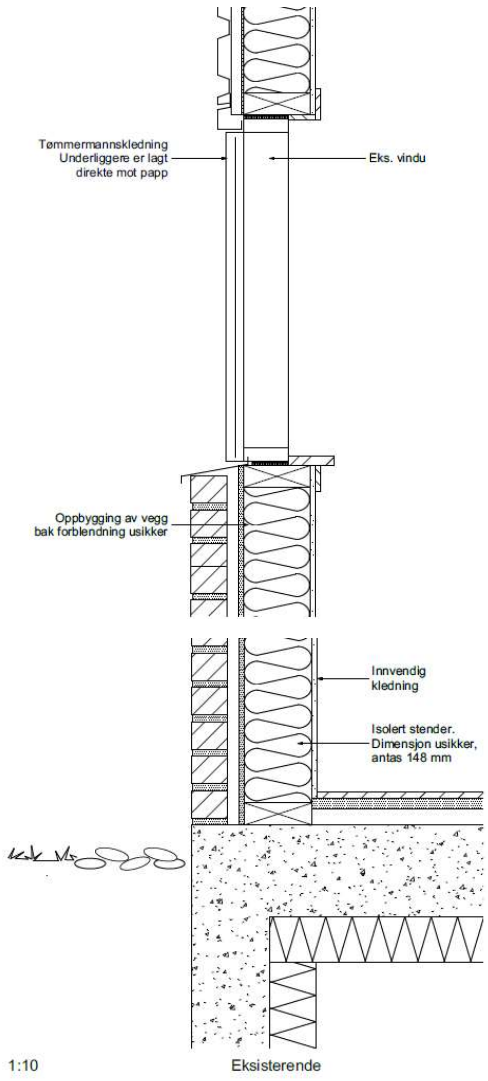


1:10

Ny situasjon



ENERHAUGEN
ARKITEKTKONTOR



MATERIALER OG FARGER



Eksisterende situasjon fremside

A








- Mørk grå gesimsbeslag
- Eksisterende teglvegg
- Hvit panel balkong
- Naturtre panel mellom vinduer
- Dus rødbrun Plateledning
- Dus olivengrønn Plateledning
- Dus varm gul Plateledning
- Spileledning ved inngang

A - Jordfarger & Naturtre

B



-  Mørk grå gesimsbeslag
-  Eksisterende teglvegg
-  Hvit panel balkong
-  Naturtre panel mellom vinduer
-  Mørkere grønn Plateledning
-  Lysere grønn Plateledning
-  Spileledning ved inngang

B - Grøntoner & Naturtre



ENERHAUGEN
ARKITEKTKONTOR

C



- Mørk grå gesimsbeslag
- Eksisterende teglvegg
- Hvit panel balkong
- Naturtre panel mellom vinduer
- Lys grønn Plateledning
- Mellom grønn Plateledning
- Mørk grønn Plateledning
- Spileledning ved inngang

C - Grønntoner(alternativ) & Naturtre



ENERHAUGEN
ARKITEKTKONTOR




Eksisterende situasjon balkongside

A



 Eksisterende
teglvegg

 Dus rødbrun

 Dus olivengrønn

 Spileledning
ved terrasser

A - Jordfarger


ENERHAUGEN
ARKITEKTKONTOR

B



 Eksisterende
teglvegg

 Mørkere grønn

 Lysere grønn

 Spileledning
ved terrasser

B - Grønn panel



ENERHAUGEN
ARKITEKTKONTOR

C



 Eksisterende
teglvegg

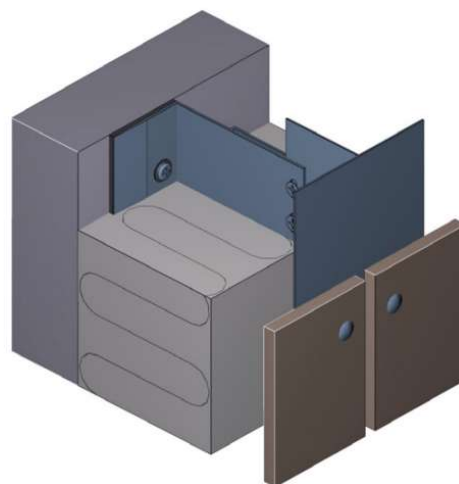
 Hvit panel

 Spileledning
ved terrasser

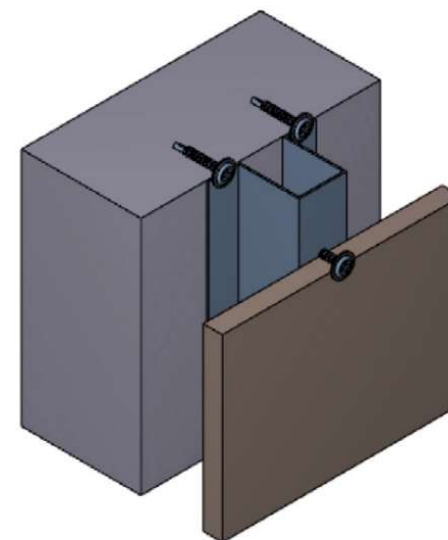
C - Hvit panel


ENERHAUGEN
ARKITEKTKONTOR

FASADEPLATER



Typisk montering med lektesystem
tilpasset utvendig etterisolering



Typisk montering ned hatteprofil platefelt

EKSEMPLER



FLERE EKSEMPLER

Annuitetslån

Forutsetninger

Lånebeløp	140.000.000
Utbetalingsdato	14.08.2023
Forfallsdato	14.09.2023
Løpetid	40 år
Avdragsfri periode	3 år
Trapperentelån	Nei
Rentesats	6,0%
Terminlengde	Måned
Terminomkostning	35

Beregning

Effektiv rente	6,168%
Terminbeløp	785.883
Innbetalt 2. termin	690.446
Innfrielsesdato	14.08.2063
Reell løpetid	40 år
Sum innbetalt	374.132.578
Sum renter	234.115.778
Sum gebyr	16.800
Snittrente 1. termin	6,0%

Nedbetalingsplan

Beskr.	Dato	Innbetalt	Renter	Avdrag	Gebyr	Restgjeld
Utbetaling	14.08.2023	0	0	0	0	140.000.000
Innbetaling	14.09.2023	713.459	713.424	0	35	140.000.000
Innbetaling	14.10.2023	690.446	690.411	0	35	140.000.000
Innbetaling	14.11.2023	713.460	713.425	0	35	140.000.000
Innbetaling	14.12.2023	690.446	690.411	0	35	140.000.000
Årssum	31.12.2023	2.807.811	2.807.671	0	140	140.000.000
Innbetaling	14.01.2024	712.642	712.607	0	35	140.000.000
Innbetaling	14.02.2024	711.510	711.475	0	35	140.000.000
Innbetaling	14.03.2024	665.609	665.574	0	35	140.000.000
Innbetaling	14.04.2024	711.511	711.476	0	35	140.000.000
Innbetaling	14.05.2024	688.559	688.524	0	35	140.000.000
Innbetaling	14.06.2024	711.511	711.476	0	35	140.000.000
Innbetaling	14.07.2024	688.559	688.524	0	35	140.000.000
Innbetaling	14.08.2024	711.511	711.476	0	35	140.000.000
Innbetaling	14.09.2024	711.510	711.475	0	35	140.000.000
Innbetaling	14.10.2024	688.560	688.525	0	35	140.000.000
Innbetaling	14.11.2024	711.510	711.475	0	35	140.000.000
Innbetaling	14.12.2024	688.560	688.525	0	35	140.000.000
Årssum	31.12.2024	8.401.552	8.401.132	0	420	140.000.000
Årssum	31.12.2025	8.399.288	8.398.868	0	420	140.000.000
Årssum	31.12.2026	8.736.141	8.397.594	338.127	420	139.661.873
Årssum	31.12.2027	9.430.596	8.349.990	1.080.186	420	138.581.687
Årssum	31.12.2028	9.430.596	8.285.021	1.145.155	420	137.436.532
Årssum	31.12.2029	9.430.596	8.211.562	1.218.614	420	136.217.918
Årssum	31.12.2030	9.430.596	8.137.575	1.292.601	420	134.925.317
Årssum	31.12.2031	9.430.596	8.057.850	1.372.326	420	133.552.991
Årssum	31.12.2032	9.430.596	7.974.819	1.455.357	420	132.097.634
Årssum	31.12.2033	9.430.596	7.882.317	1.547.859	420	130.549.775
Årssum	31.12.2034	9.430.596	7.787.977	1.642.199	420	128.907.576
Årssum	31.12.2035	9.430.596	7.686.689	1.743.487	420	127.164.089
Årssum	31.12.2036	9.430.596	7.580.712	1.849.464	420	125.314.625
Årssum	31.12.2037	9.430.596	7.464.014	1.966.162	420	123.348.463
Årssum	31.12.2038	9.430.596	7.343.817	2.086.359	420	121.262.104
Årssum	31.12.2039	9.430.596	7.215.134	2.215.042	420	119.047.062

Årssum	31.12.2040	9.430.596	7.080.003	2.350.173	420	116.696.889
Årssum	31.12.2041	9.430.596	6.932.566	2.497.610	420	114.199.279
Årssum	31.12.2042	9.430.596	6.779.516	2.650.660	420	111.548.619
Årssum	31.12.2043	9.430.596	6.616.029	2.814.147	420	108.734.472
Årssum	31.12.2044	9.430.596	6.443.858	2.986.318	420	105.748.154
Årssum	31.12.2045	9.430.596	6.257.367	3.172.809	420	102.575.345
Årssum	31.12.2046	9.430.596	6.062.578	3.367.598	420	99.207.747
Årssum	31.12.2047	9.430.596	5.854.873	3.575.303	420	95.632.444
Årssum	31.12.2048	9.430.596	5.635.642	3.794.534	420	91.837.910
Årssum	31.12.2049	9.430.596	5.399.534	4.030.642	420	87.807.268
Årssum	31.12.2050	9.430.596	5.151.718	4.278.458	420	83.528.810
Årssum	31.12.2051	9.430.596	4.887.832	4.542.344	420	78.986.466
Årssum	31.12.2052	9.430.596	4.608.813	4.821.363	420	74.165.103
Årssum	31.12.2053	9.430.596	4.309.668	5.120.508	420	69.044.595
Årssum	31.12.2054	9.430.596	3.994.479	5.435.697	420	63.608.898
Årssum	31.12.2055	9.430.596	3.659.218	5.770.958	420	57.837.940
Årssum	31.12.2056	9.430.596	3.304.240	6.125.936	420	51.712.004
Årssum	31.12.2057	9.430.596	2.925.004	6.505.172	420	45.206.832
Årssum	31.12.2058	9.430.596	2.524.221	6.905.955	420	38.300.877
Årssum	31.12.2059	9.430.596	2.098.278	7.331.898	420	30.968.979
Årssum	31.12.2060	9.430.596	1.646.793	7.783.383	420	23.185.596
Årssum	31.12.2061	9.430.596	1.165.805	8.264.371	420	14.921.225
Årssum	31.12.2062	9.430.596	656.275	8.773.901	420	6.147.324
Årssum	31.12.2063	6.286.330	138.726	6.147.324	280	0
Totalsum	31.12.2063	374.132.578	234.115.778	140.000.000	16800	0

Beregnet av SunLån 4.10 lisensiert for Profinans AS

Nabolagsprofil

Edvard Munchs vei 97 - Nabolaget Bakås/Ellingsrudåsen vest - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚶 Ellingsrudåsen T Linje 2N	4 min 🚶 0.3 km
🚶 Ellingsrudåsen Linje 2	4 min 🚶 0.4 km
🚶 Furuset T-bane, buss	20 min 🚶 1.7 km
🚶 Høybråten stasjon Linje L1	5 min 🚶 2.7 km
🚶 Helsefyr T-bane, buss	10 min 🚶 8 km

Skoler

Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.) 445 elever, 30 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Bakås skole (1-7 kl.) 264 elever, 17 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Haugen skole (1-7 kl.) 581 elever, 32 klasser	25 min 🚶 2 km
Ellingsrud skole (8-10 kl.) 247 elever, 20 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 371 elever, 23 klasser	22 min 🚶 1.9 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	11 min 🚶 5.2 km
Hellerud videregående skole 600 elever	12 min 🚶 6.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Naboskapet

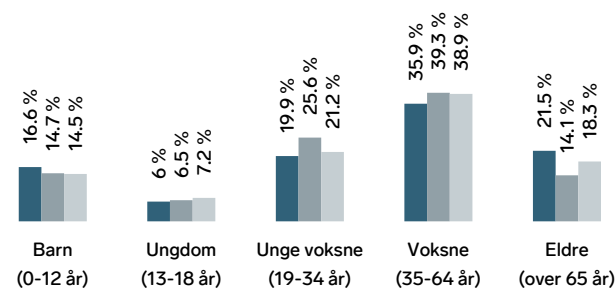
Godt vennskap 72/100



Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bakås/Ellingsrudåsen vest	1 905	834
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager

Smedbakken Fus barnehage (0-5 år) 57 barn	2 min 🚶 0.2 km
Frydenlund barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 🚶 0.4 km
Lia barnehage (0-5 år) 127 barn	6 min 🚶 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Ellingsrud	2 min 🚶
Rema 1000 Ellingsrud Post i butikk, PostNord	11 min 🚶 0.9 km

Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 98/100

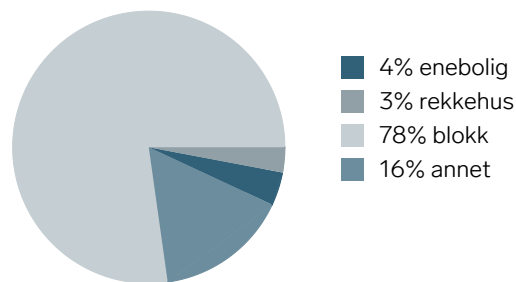
 **Støynivået**
Lite støynivå 90/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100

Sport

-  Ellingsrud skole 2 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.2 km
-  Ellingsrudåsen skole 6 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.4 km
-  Mudo Furuset 21 min 
-  Actic Furuset Senter 21 min 

Boligmasse






«Nært til Oslo, men samtidig landlig og nært til marka.»

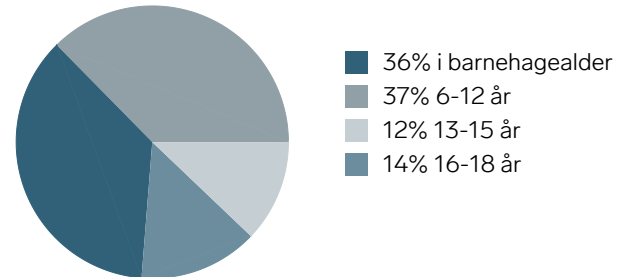
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Furuset Senter 21 min 
-  Vitusapotek Karihaugen 11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



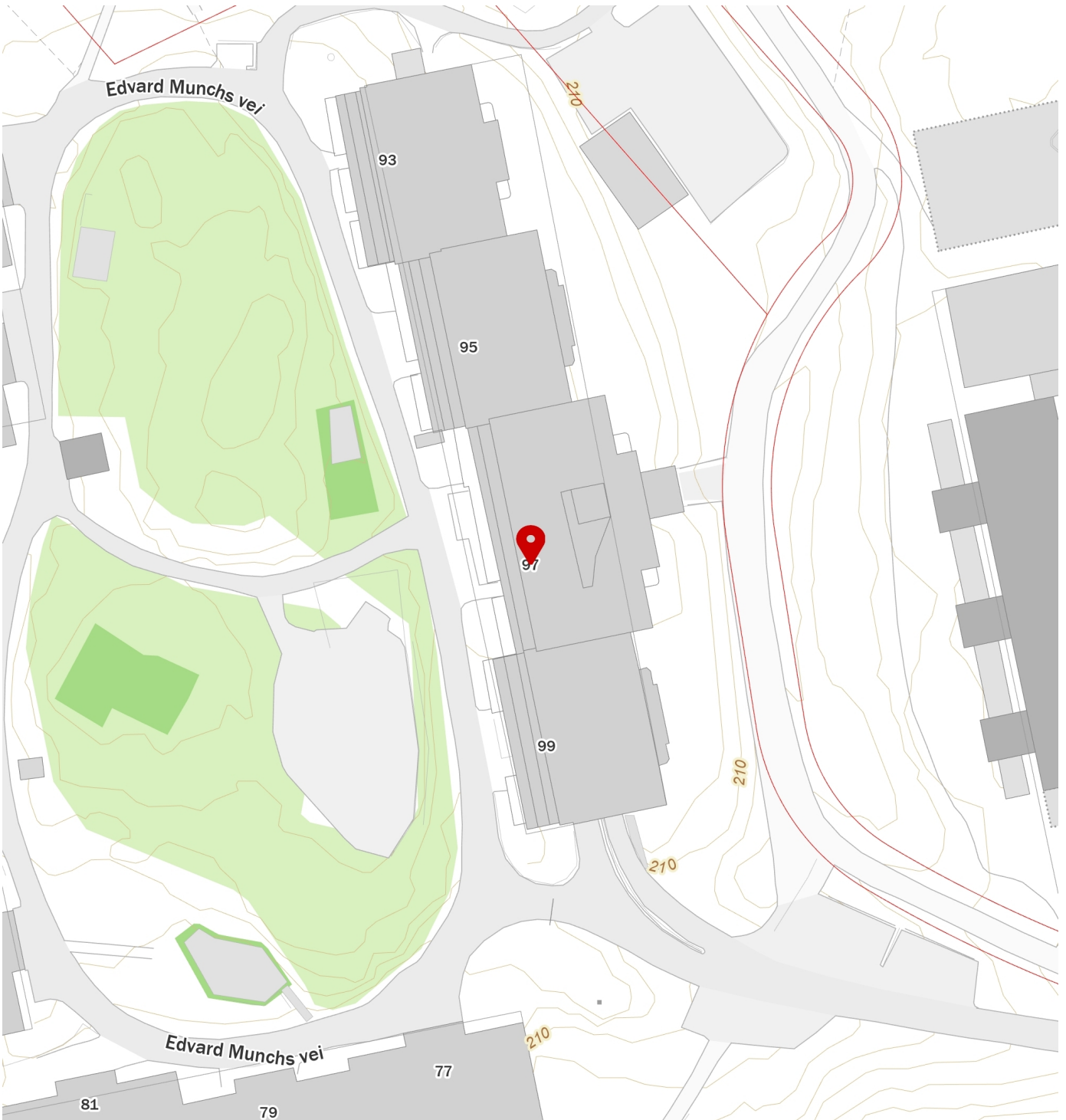
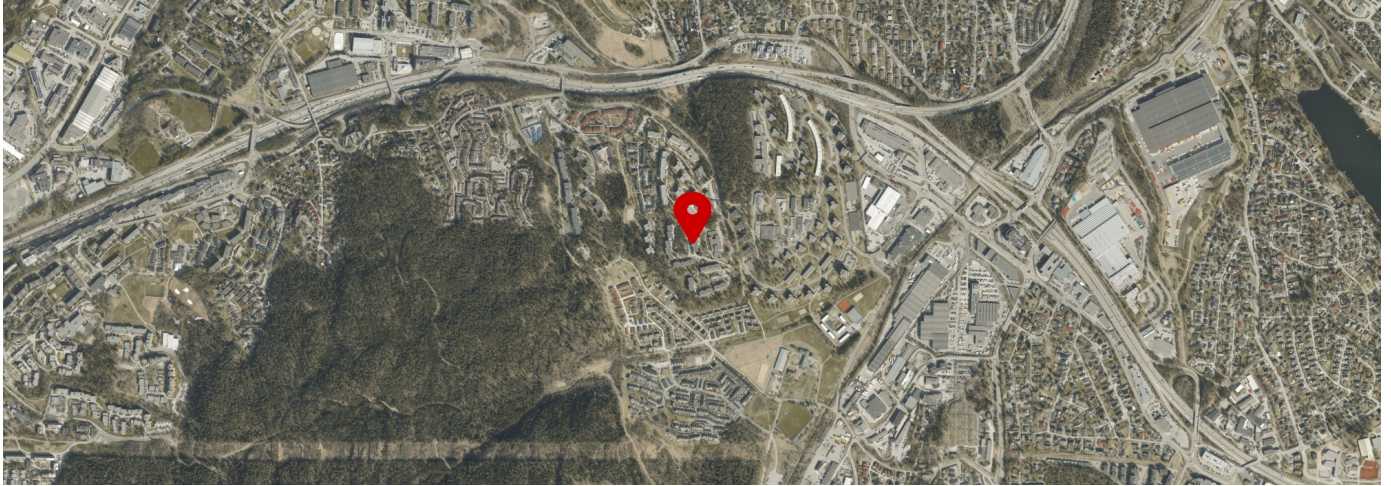
0%

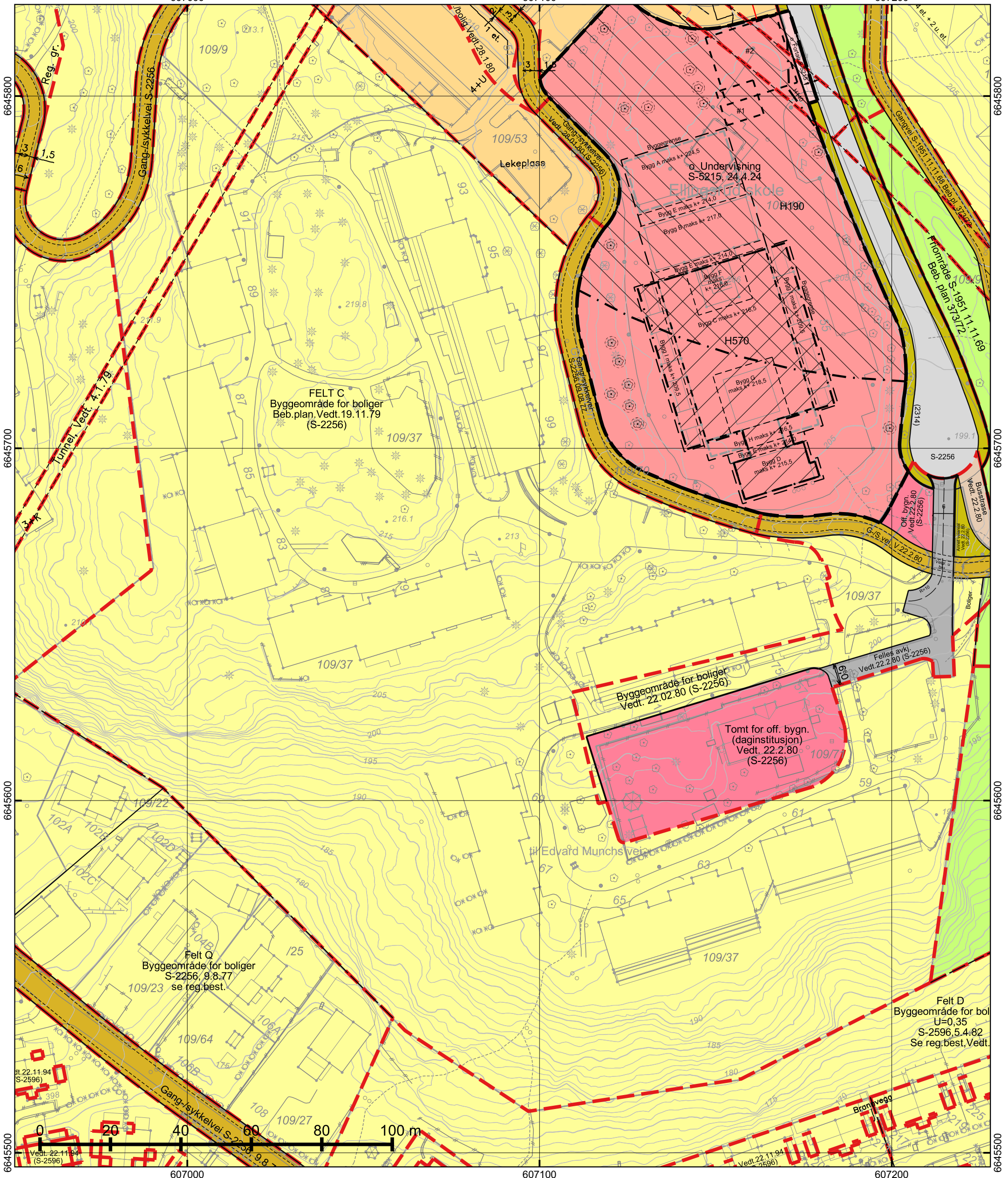
47%

-  Bakås/Ellingsrudåsen vest
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand


		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



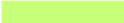




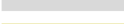







*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 12.09.2025 Bruker: lks Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3> <ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	PlottID/Best.nr: 331720/ 86518956	Deres ref.: 62747/ MORLIN	
	Adresse: EDVARD MUNCHS VEI 97	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 109/37		

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	144 - Forr./bolig
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	1162 - Undervisning
	2012 - Fortau



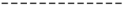







--- RpBestemmelseGrense

/// RpAngittHensynSone

- . - . - RpAngittHensynGrense

\\ \\ \\ RpSikringSone

- . - . - RpSikringGrense

	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	324 - Veigrunn under bru
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

----- RpRegulertHøyde

 Grense for bebyggelse


----- Beregnet senterlinje veg

----- Bygningens avgrensning i beb. plan

----- Byggegrense

----- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

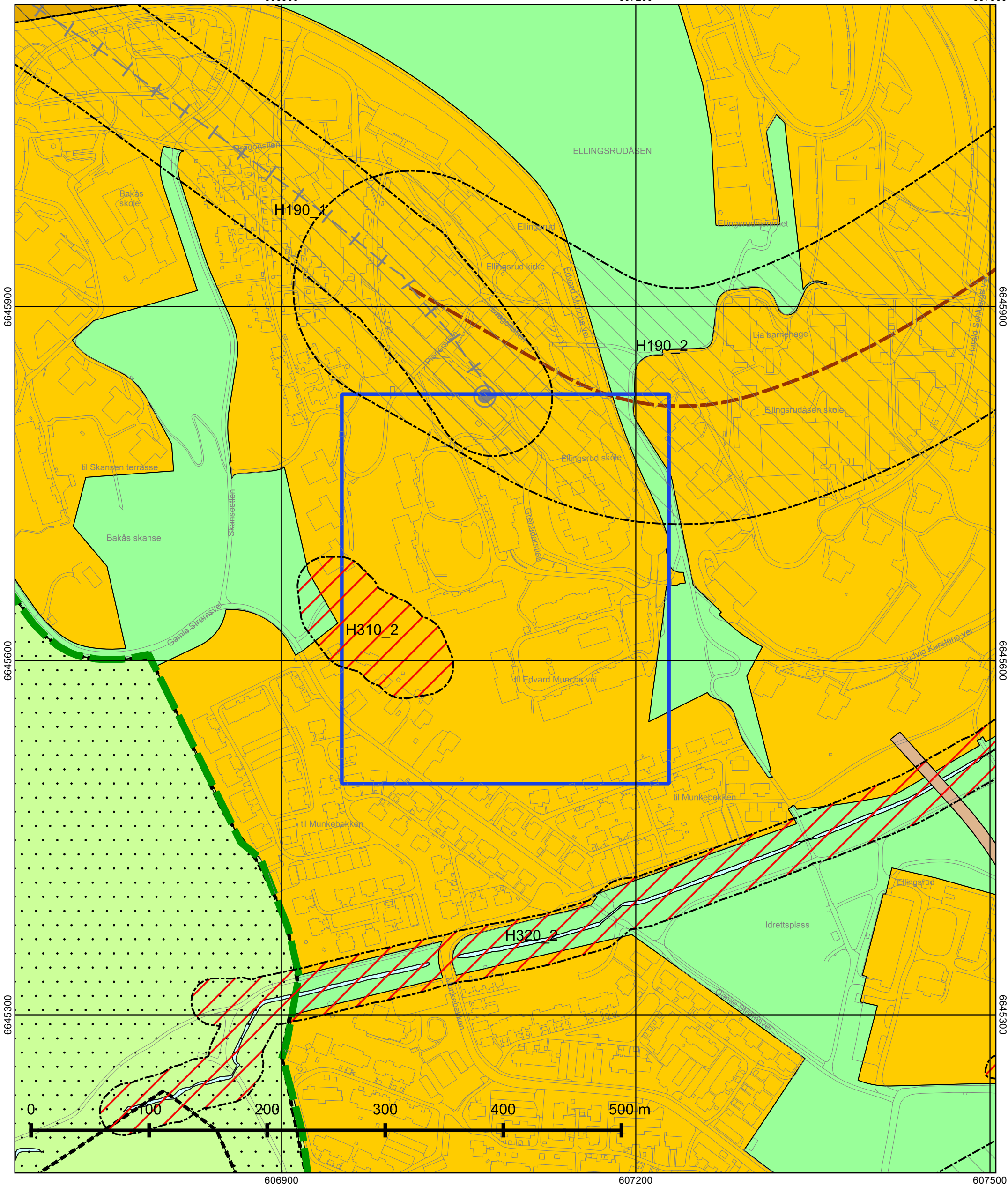
 Avkjørsel

 Eksisterende tre som skal bevares

606900

607200

607500



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 12.09.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 331720/86518956

Deres ref.: 62747/ MORLIN

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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





Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Edvard Munchs vei 97, 1063 OSLO
 OSLO kommune
 # gnr. 109, bnr. 37, snr. 272

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 11.09.2025

Rapportdato: 14.09.2025

Oppdragsnr.: 18745-3045

Referansenummer: GT3232

Autorisert foretak: Nyverdi AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Taksering næring/bolig/tilstand – Verdivurdering - Eiendomsrådgivning

Rapportansvarlig

Andreas Grønstad Jahnsen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@nyverdi.no
934 40 100



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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
- løsløse 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

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 straktiltak 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

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:

TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket.

Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: parkett, fliser.

Vegger: malte flater.

Himling: malte flater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen finèrdører.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Foldedør

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc

Bad/wc med flislagt gulv, varmekabler, malte flater (microsement) på vegger, avtrekk, speil, armatur, opplegg for vaskemaskin, servant med innredning, dusjkabinett, toalett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Profilert foliert innredning, fliser over benk, gesimslist, lyslist, armatur, laminat benkeplate med nedfelt platetopp, stålkum, integrert komfyr, oppvaskmaskin (smal type).

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Sikringsskap med automatsikringer.

Røykvarsler og pulverapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ikke vurdert, fellesareal.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

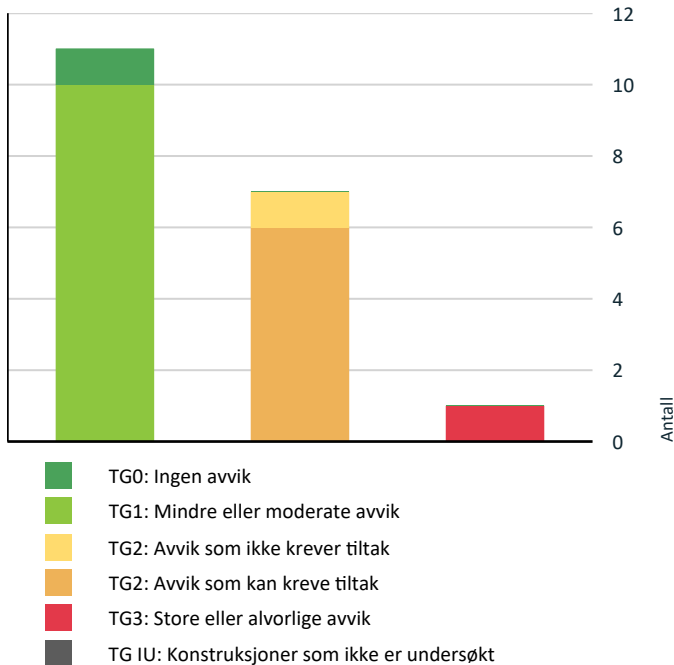
Boligbygg med flere boenheter

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

Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger.

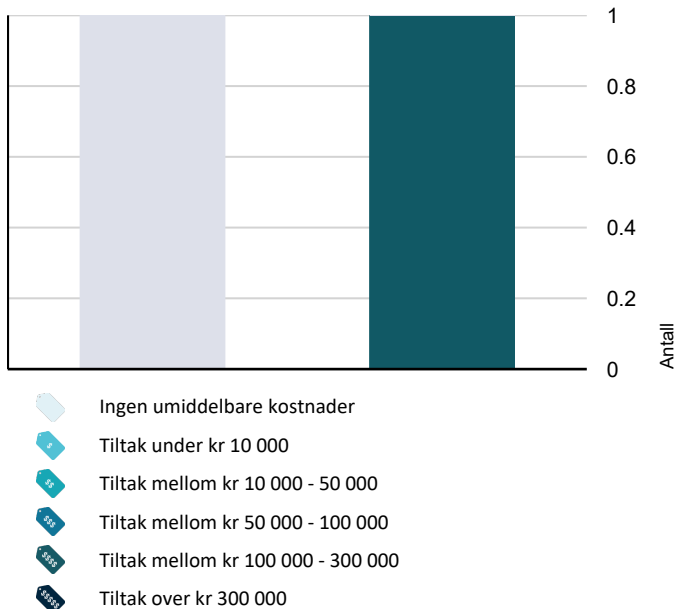
Sammendrag av boligens tilstand

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

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrappen ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapp, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrappen er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan - og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter måleregulene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
 - ! Våtrom > 5 etasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
 - ! Kjøkken > 5 etasje > Spise kjøkken m/utg balkong > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1981

Anvendelse

Tatt i bruk

Standard

Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Leiligheten inneholder følgende rominndeling: entré, bad/wc, stue, spise kjøkken med utgang til balkong, 2 stk. soverom
Det medfølger/disponeres bodar og 1 stk. p-plass (el-bil lader) i felles garasjeanlegg.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har lakkert hovedytterdør.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med støpt dekke.
Pusset opp i 2024 iht eier.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: parkett, fliser.
Vegger: malte flater.
Himling: malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje på parkett, noe bom/hullyd under fliser mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

noe fremtidig vedlikehold må forventes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Tilstandsrapport



Nivellering stue + soverom, ingen avvik registrert

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje på terskler mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører - 2 - 3

Foldedør

TG 1 Innvendige dører - 2

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

5 ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Bad/wc med flislagt gulv, varmekabler, malte flater (microsement) på vegger, avtrekk, speil, armatur, opplegg for vaskemaskin, servant med innredning, dusjkabinett, toalett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

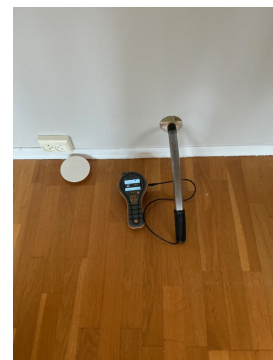
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



5 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue.



KJØKKEN

5 ETASJE > SPISE KJØKKEN M/UTG BALKONG

TG 2 Overflater og innredning

Profilert foliert innredning, fliser over benk, gesimslist, lyslist, armatur, laminat benkeplate med nedfelt platetopp, stålkum, integrert komfyr, oppvaskmaskin (smal type).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre rør, noe skjevheter mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe fremtidig vedlikehold må forventes.

Tilstandsrapport



5 ETASJE > SPISE KJØKKEN M/UTG BALKONG

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2002 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 2 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av 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?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert foretak.



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 forenklede 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.

Røykvarsler og pulverapparat.

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

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

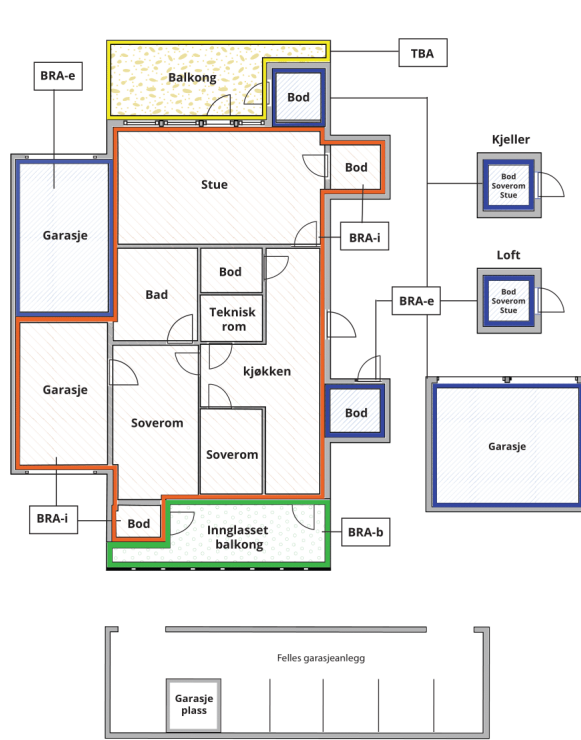
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5 etasje	82	9		91	12
SUM	82	9			12
SUM BRA	91				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5 etasje	Entré, 2 stk. soverom, bad/wc, stue, spise kjøkken m/utg balkong		

Kommentar

Leiligheten er oppmålt til ca. 81,7 kvm., avrundet opp til 82 kvm. Oppført under BRA-e 5 etasje.
Bod i oppgang opp målt til ca. 5,7 kvm.
Bod i hovedetasje oppmålt til ca. 3,6 kvm., oppført under BRA-e 5 etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

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)
Boligbygg med flere boenheter	82	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2025	Andreas Grønstad Jahnsen	Takstingeniør
	Emilie Johanne Bull	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	109	37		272	44644 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Edvard Munchs vei 97

Hjemmelshaver

Bull Emilie Johanne

Boligselskap

Ellingsrud Boligsameie

Felles formue

Kr. 55 832 31.12.2024

Forretningsfører

Obos

Felles gjeld:

Kr. 465 694 11.09.2025

Organisasjonsnr

971284935

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde på Ellingsrud i Oslo kommune med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Ellingsrud idrettspark og friområde ligger idyllisk til på Ellingsrudflaten og rommer mange fotballbaner, et ridesenter, tennisbaner og en flerbrukshall. Området har kort vei til lekeplass, skøytebane, lysløype, skiløyper, badeplass, treningssenter, kino og bibliotek m.m. Eiendommen grenser til marka med flotte turveier og skiløyper mot Mariholtet som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. God offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Planert og opparbeidet fellesareal.

Tinglyste/andre forhold

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av fellesutgifter i sameiet utover det som er nevnt i dette dokumentet. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P- arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen og om de defineres som P-rom eller som S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P- Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Siste hjemmelovergang

År
2000

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector	1436936			
Kommentar Bygningsforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.09.2025	
2	15.09.2025	

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 brukeren 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 fra 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 dampsperreren bak. Dette er 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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 ulike definisjoner 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/personvernerklæring/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/GT3232>

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