

Tilstandsrapport

Rekkehus

Munkebekken 438 B
1061 OSLO
Gnr./Bnr.: 109/63
Oslo kommune

Rapportdato: 14.05.2026
Befaringsdato: 30.04.2026
Referansenummer: 15080885

Areal

Leilighet
Bruksareal: 110 m² (BRA-i: 105 m²)

Totalt bruksareal: 110 m² (BRA-i: 105 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Rodrigo Peña
41279039

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	30.04.2026
Referansenummer	15080885
Meglerforetakets oppdragsnummer	199-25-0015
Hjemmelshaver/selger	Eva Skogland
Bygningssakkyndig inspektør	Rodrigo Peña
Tilstede på befaringen	Eva Skogland
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	14.05.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Rekkehus
Gate/vei adresse	Munkebekken 438 B
Postnummer/sted	1061 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	109/63
Seksjonsnr.	32
Tomt	Eiet tomt: 12900 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1993		

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet beliggende i bydel Alna, i Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet internstier, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles utvendig trapp.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1993. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning og fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Vinduer med karmer av tre. Balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming) og ildsted plassert i stue.

Boligen inneholder
Loftsetasje: lagringsloft.
2.etasje: entré, trappegang, bad, tre soverom, kjøkken, stue og innvendig bod.
Adkomst til balkong fra stue.
Adkomst til inngangsparti fra entré.
Adkomst til tilliggende utebod via inngangsparti.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom		Helhetsvurdering	9	
Kjøkken		Overflate gulv	10	
		Vannrør	10	
		Innredning	10	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
		Innvendig stakeluke	11	
Andre rom		Overflate himling	11	
		Overflate vegg	11	
		Overflate gulv	11	
		Innerdører	11	
Loft - innredet - Lagringsloft		Overflate himling	12	
		Overflate vegg	12	
		Overflate gulv	12	
Yttervegger inkl. fasader		Overflatebehandling	13	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	13	
		Ytterdører og omramming	13	
Yttertak		Helhetsvurdering	14	
Balkonger - Inngangsparti		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	15	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loftsetasje	16			16	
	Lagringsloft				
2.etasje	89	5		94	22
	Entré, trappegang, bad, tre soverom, kjøkken, stue og innvendig bod.	Tilliggende utebod			Balkong og inngangsparti.
SUM	105	5		110	22
	Total bruksareal: 110 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er på tilfeldige steder i leiligheten oppmålt til 2,39 meter.

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 26m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 16m² av arealet måleverdig som bruksareal (BRA-I). De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 10m².

Leiligheten her en tilliggende utebod på 5m² (BRA-E), inkludert yttervegg mellom leiligheten og boden.

Utgang fra stue til balkong på 12m² (TBA).
Utgang fra entré til inngangsparti på 10m² (TBA).

Leiligheten disponerer i tillegg en biloppstillingsplass i felles garasjebygg.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 26.04.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Følgende dokumentasjon over arbeider utført de siste fem år er fremlagt: Fremlagt skriftlig bekreftelse fra utførende, vedrørende oppbyggingen av loftet med tanke luting yttertak, datert den 07.05.2026.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Baderom

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Panelbord i himling. Vegghengt servantinnredning. Speil med overlys. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil i himling.

TG 3

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Himlingsflater bærer preg av aldersrelatert slitasje og har enkelte mindre skader. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.

Det observeres tegn til riss og sprekker i flisfuger i dusjsonen. Eksakt årsak er ikke kjent, men slike forhold kan for eksempel oppstå som følge av mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at tiltak kan iverksettes hvis forholdet utvikler seg.
Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjsonen. Hullene er tettet med tettemasse, men det kan ikke verifiseres ved visuell inspeksjon alene om løsningen gir tilstrekkelig fuktsikkerhet. Konsekvens er risiko for utettheter. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring eller andre tiltak kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.

Det er registrert bom (hulrom med påfølgende riss/sprekker i flisfuger) i enkelte gulvfliser. Konsekvens er at forholdet kan skyldes bakenforliggende feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er lokal utbedring med påfølgende undersøkelser, slik at eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige blir kartlagt.

Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Foreslått strakstiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

På grunn av alder mangler sluket mulighet for innfesting av klemring - en komponent som sikrer tett tilslutning mellom det vanntette sjiktet og sluket. Konsekvensen er at forholdet medfører økt risiko for lekkasje eller utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for .

Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
Tilluftsspalte under dør eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.

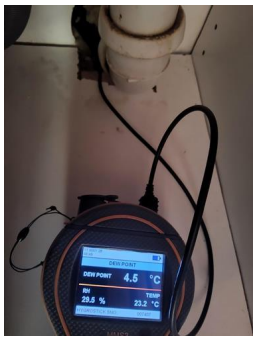
Det er benyttet eksisterende hull i kjøkken mot baderom og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold.
Relativ fuktighet ble målt til 29,5 prosent, ved 23,2 celsius med duggpunkt på 4,5 celsius.
Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk bad



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling

Kjøkken

Innredning fra ukjent årstall. Profilerte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Panelbord i himling. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon

TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Innredning	Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte skader. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.

Tekniske anlegg

Vannrør av kobber og rør-i-rør. Leilighetens stoppekran er plassert under kjøkkenbenk. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Varmtvannsbereder på ukjent volum (fra 2025) plassert i bod. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i bod.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder

TG 2

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.



Varmtvannsbereder - Varmtvannsbereder



Innvendig stoppekran - Stoppekran

Andre rom

Gulvflater belagt med fliser i bod. Gulvflater belagt med parkett i øvrige rom. Vegger med malte plater og tapet, samt fliser i bod. Panelbord i himling. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ventilasjon

TG 2

Overflate himling	Himlingsflate i stue har synlige skjevheter. Forholdet vurderes å skyldes en bakenforliggende årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene. Konsekvens er at tilstand i konstruksjonen er ukjent, men skjulte skader kan ikke utelukkes. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
Overflate vegg	Enkelte veggflater bærer preg av aldersrelatert slitasje og har enkelte mindre skader. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.
Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
Innerdører	Innerdør til baderom bærer preg av skader/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.

Loft - innredet - Lagringsloft

Loftsetasjen er innredet. Gulvflater belagt med sponplater. Vegger og himlinger med dampsperre. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ventilasjon - Konstruksjonsoppbygging - Statikk og bærekonstruksjon

TG 2	Overflate himling	Himlingsflater fremstår som uferdig. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Ferdigstillelse av overflater eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflate vegg	Veggflater fremstår som uferdig. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Ferdigstillelse av overflater eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflate gulv	Gulvflate fremstår som uferdig. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Ferdigstillelse av overflate eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Elementpipe fra byggeår. Peisovn med glassdør i stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder

TG 1	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).

Innvendige trapper - Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre. Rekkverk og håndløper av trekonstruksjoner.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand

HMS	Rekkverk og håndløper	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappen har ikke håndløper på begge sider i hele trappen. Trappen mangler delvis rekkverk. Trappen vurderes som bratt, og oppfyller ikke dagens krav til en sikker trapp. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong.
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

2.etasje

TG 1	2.etasje	Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling i stuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. I stuen er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 7mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning og fasadeplater.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ytterkledning (fasadematerialer, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner

TG 2	Overflatebehandling	Det er stedvis slitasje på ytterkledningens overflatebehandling, med synlige malingsbobler og avflassing. Konsekvensen er at slitasje reduserer kledningens beskyttelse mot fukt, og bobler eller flassing kan tyde på oppfukting av selve treverket. Opplysningen bør ses i sammenheng med andre opplysninger som gis om kledningen. Det må påregnes forebyggende vedlikehold og eventuelle utbedringer eller utskiftning dersom videre undersøkelser viser behov.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelter. Balkongdør med karm/ramme av tre (fra 2021). Ytterdør til bod med karm/ramme av tre (fra ukjent årstall). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra 2021 og 2023). Takvinduer med karmer/ramme av tre, utvendig kledd med metall (fra 2023).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Takvinduer

TG 2	Vinduer og omramming	Innsettingsdetaljer rundt vinduer bærer ikke preg av faglig god utførelse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører økt risiko for andre skjulte feil og mangler, som kanskje ikke kan registreres ved visuell inspeksjon alene. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
	Ytterdører og omramming	Det registreres følgende avvik på entrédør: Døren viser begynnende tegn til utvendig slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold. Det registreres følgende avvik på ytterdør til utebod: Døren viser begynnende tegn til utvendig slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra byggeår. Pipe helkledd i metall. Renner og nedløp i plast.

TG 2

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Deler av taket ble inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet).

Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser tegn til slitasje, elde og enkelte mindre overflateskader. Det er derimot ikke registrert lekkasjer eller andre symptomer på funksjonssvikt, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Vindskier viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert større skader, men at vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå. Konsekvens/foreslått tiltak er forebyggende tiltak eller lokal reparasjon hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Takrenner og nedløp viser begynnende tegn til slitasje og elde. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke tiltak iverksettes. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Takgjennomføringer med tilhørende tettedetaljer viser begynnende tegn til slitasje. Konsekvens kan være risiko for utettheter/lekkasje. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Fotbeslaget rundt skorsteinen viser tegn til slitasje og elde. Svekkelser i beslag rundt skorsteiner er et kjent risikopunkt. Konsekvens er at forholdet kan øke faren for lekkasjer. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Oppsummert

Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og/eller lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Balkonger - Balkong

Utgang fra stue til balkong på 12m². Rekkverkshøyde er målt til 1,04 meter. Balkong i trekonstruksjoner. Rekkverk av tre. Gulvoverflater er belagt med terrassebord. Balkongen har følgende;markise og utebelysning.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

Balkonger - Inngangsparti

Utgang fra entré til inngangsparti på 10m². Rekkverkshøyde er målt til 0,94 meter. Inngangsparti i trekonstruksjoner. Rekkverk av tre. Gulvoverflater er belagt med terrassebord. Balkongen har følgende; utebelysning

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Konstruksjon og fundamenter - Membraner og vanntett sjikt

TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Overflatematerialer på balkongen viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Utvendig trapp

Utvendig trapp i tre til leiligheter i 2. etasje. Trinn av stålkonstruksjoner.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Utvendig trapp

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring/dokumentasjon på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

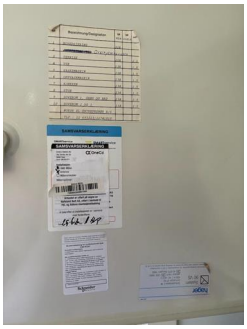
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold (manglende dokumentasjon/samsvarserklæringer) som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.



Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Ja. Det er registrert forhold (manglende radonmåling) som tyder på behov for en utvidet undersøkelse av radonforhold i boligen. Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelse av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Nei.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 41279039

Fjord & Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Munkebekken 438 B, 1061 OSLO

26 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Munkebekken 438 B	Munkebekken 438 B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Flyttet inn i september 1993 når det var ferdig bygd, kjøpt februar 1992

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden september 1993

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP4380908

Informasjon om selger

Selger

Skogland, Eva

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.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje fra varmtvannsbereder på loft, dryppet fra himlingen på badet

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2001

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Lagt fliser på badet

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2005

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bod gjort om til vaskerom

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bygg Enterprise

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2025

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Flyttet varmtvannsbereder fra loft til vaskerom og byttet til ny varmtvannsbereder

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Auke Rør AS

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Fukt i undertak

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2010

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Satt inn vinduer i tak og gavlvegg

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bygg Enterprise

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2021

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytte av vinduer i regi av sameiet

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2020

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Arbeid i sikringsskapet, byttet alt

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

OneCo Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2005

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Lagt opp flere stikkontakter rundt om i boligen

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2007

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Flyttet varmtvannsbereder fra kjøkken til loft, lagt om rør fra kjøkken til loft

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2025

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Flyttet varmtvannsbereder fra loft til vaskerom, lagt om rør fra loft til vaskerom

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Auke Rør AS

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Feil vifte i avtrekk på kjøkken, ikke utbedret

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Fukt og sopp i undertak

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Endring av bærekonstruksjon på loft, søknad om ferdigattest blir sendt i løpet av kort tid

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2025

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Loft utbedret og gjort om til varmt loft

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bislet Snekker

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Noe arbeid er utført av min samboer som døde i 2025, han var faglært men det er gjort arbeid privat som ikke kan dokumenteres.

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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 56557872

Egenerklæringsskjema

Name

Eva Skogland

Date

2026-04-26

Identification

Eva Skogland

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Eva Skogland	26/04-2026 21:29:32	BankID OIDC High

FJORD EIENDOMSMEGLING AS
v/Eirik Kjølstad Sandberg
C/O Ö Indekshuset, Henrik Ibsens gate 100, 0255 OSLO
E-post: eks@partners.no

Deres ref.: 199250015 . Vår ref.: 5334-1-032 Dato: 11.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Østmarka Boligsameie
Organisasjonsnr:	875801562
Seksjonseier:	Skogland, Eva
Medeier:	
Leilighetsnummer:	032
Adresse:	Munkebekken 438 B, 1061 OSLO
Seksjonsnummer:	32
Gnr.	109
Bnr.	63

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer SP4380908.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

De fleste seksjonseiere har bruksrett til garasje, som følger boligseksjonen ved salg (md. garasjeleie kommer evt. i tillegg til felleskostnader for boligseksjonen). Enkelte betaler i tillegg strøm for elbil gjennom disse. Vi anbefaler at kjøper gjør seg kjent med sameiet gjennom vibbo.no. Der finner de mye praktisk informasjon om sameiet som er nyttig for ny eier. Felleskostnadene øker med 4% fra 01.01.26.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207362123
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	750 304,00
Innfrielsesdato:	30.10.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207536040
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	2 710 609,00
Innfrielsesdato:	30.12.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**

Lånenr.:	98207704466
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	443 699,00
Innfrielsesdato:	30.03.2029
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207940089
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	3 406 628,00
Innfrielsesdato:	29.02.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 218,93,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 218,93	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	874,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 713,-
Annen formue:	28 933,-
Gjeld:	157 679,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207362123
Restsaldo:	15 834,80
Kapitalkostnader:	130,24
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207536040
Restsaldo:	57 191,37
Kapitalkostnader:	892,28
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207704466
Restsaldo:	9 328,97
Kapitalkostnader:	295,70
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207940089
Restsaldo:	71 622,55
Kapitalkostnader:	492,16
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 153 977,69,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Said Bitta pr. e-post: said.bitta@obos.no eller telefon: 22 86 82 47.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Verner Ove Larsen, e-post: ostmarkaboligsameie@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

VEDTEKTER
for
ØSTMARKA BOLIGSAMEIE

Vedtatt i sameiemøte den 12. april 1999 i medhold av lov om eierseksjoner av 23.05.1997 nr.31, senere endret 29.04.2002,2605.2008,18.03.2009, 29.04.2010, 04.04.2011,04.,04.2017 og25.04.2018.
Sist endret på årsmøte 29.04.21

§ 1 EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 109 bnr 63 i Oslo med påstående bygninger (boliger og garasjer).

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 50 boligseksjoner.
Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på boligenhetenes areal.

§ 3 RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon.
De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr. Eierseksjonsloven § 31.

Erverver eller leier av seksjonen skal godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes der det foreligger saklig grunn. Ved overføring eller bortleie av seksjon skal det straks sendes melding til styret for registrering av erverver eller leietaker.

§ 4 RETT TIL BRUK

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten(e) og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Boligseksjoner beliggende i 1. etasje har alene midlertidig bruksrett til et nærmere bestemt tomteareal i tilknytning til seksjonen. Eventuell inngjerding og avgrensning av denne bruksrett skal gjøres i samsvar med styret i sameiet.

2. etasje disponerer arealet fra trappen til første stolpe og ut til vei.

Den eksklusive bruksretten er midlertidig, og gjelder frem til 01.01.2048, jfr. Eierseksjonsloven § 67.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 20.

Det er ikke tillatt å drive noen form for korttidsutleie/pensjonatvirksomhet/hospits av hele eller deler av en seksjon, selv om dette ikke endrer seksjonens karakter av boligseksjon.

§ 5 HUSORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dette ble vedtatt på sameiermøte 27.04.94.

Brudd på ordensreglene ansees som brudd på vedtektene.

§ 6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet på årsmøtet til avgjørelse.

Ledning, rør o.l. nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ved endring av eksisterende eller nytt ildsted forplikter seksjonseier seg til, etter fullført arbeid, å sende kopi av godkjenningsdokumentet til styret.

§ 7 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen (felleskostnader) som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (bolig) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Felleskostnader knyttet til garasjene deles likt mellom de seksjonseierne som disponerer garasje.

Garasjeeiere med ladbart kjøretøy vil bli belastet ytterligere kr. 200,- i garasjeleie for å kompensere for økt strømforbruk.

Den enkelte seksjonseier betaler et akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

§ 8 VEDLIKEHOLD

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde sin bruksenhet, inkludert garasje man disponerer, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt inkluderer maling/beising. Utskifting av vinduer,-ytterdører og sluk er sameiets plikt. Ref § 32 Eierseksjonsloven

Ved nødvendig utskifting skal godkjenning fra styret innhentes, jf. § 6.

Det samme gjelder for garasje og for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk.
Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap. Beboere som oppgraderer kjøkkenet må enten beholde eller installere villavent-/flexit-system i kjøkkenvifte for å opprettholde ventilasjonssystemet

Øvrig ytre vedlikehold av bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

Beising av sameiets bygninger og garasjer er den enkelte seksjonseiers ansvar. Sameiet har ansvaret for innkjøp av beis.
Sameiets styre gir varsel til seksjonseierne om behov for beising. Seksjonseier får 3 – tre måneders frist for ferdigstillelse. Varselet skal sendes skriftlig. Dersom ikke arbeidet er utført innen fristen, vil styret, for den enkelte seksjonseiers regning, få arbeidet utført.

Postkasser: Alle beboere skal bruke standardiserte navneskilt og «reservasjonsskilt» for reklame. Gamle skilt skal ikke fjernes, men nye skilt limes oppå. Ved eierskifte skal det opplyses om dette og spørsmål om anskaffelse kan rettes til styret.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 9 SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR GARASJENE

A: Sameiet består av 50 leiligheter hvor 43 leiligheter har en midlertidig eksklusiv bruksrett til en garasje.
Garasjene er ikke seksjonert som frittstående seksjoner, men er en del av fellesarealet.
Inntekter og alle typer kostnader knyttet til garasjene, regnskapsførers under egen post.
Dette gjelder utgifter som: strøm, forsikring og vedlikehold.

B: Ved boligsalg/eierskifte følger bruksrett til garasje normalt til ny eier.
Hvis ny eier ikke disponerer bil kan bruksretten selges, men KUN til annen seksjonseier i Østmarka BS som ikke disponerer garasje.
Alternativt har sameier rett til internt fremleie.
En sameier kan ikke disponere mer enn 1 garasje.

C: Garasjeportene skal alltid holdes låst, og det er ikke tillatt å benytte kupèvarmer driftet av strøm, diesel eller bensin. Hver garasjeeier med el-drevet garasjeport skal installere nødportåpner på egen regning.

D: Eiere av ladbar hybrid bil eller el-bil skal lade fra sameiets Zaptec ladesystem. Nye brukere skal informere styret for tilgang til ladeanlegget. Det er forbudt og lade fra stikkontakt og industrikontakt i garasje

§ 10 PARKERING
Seksjonseiere plikter å benytte sin garasje eller merkede biloppstillingsplass, unntatt ved korte opphold.
Sameiets private veier mellom husene må kun brukes til nødvendige formål.

Gjesteparkering:
Lastebiler og campingbiler/vogner kan ikke parkeres på sameiets område.
Store varebiler kan IKKE parkere på ordinær gjesteparkering men henvises til lille gjesteparkering ved svingen før bakken og adkomst til sameiet.
Ordinær gjesteparkering deles i 2 rekker.
Rekken mot bolig 460A/B vil være forbeholdt KUN GJESTER.
Seksjonseiere med bil 2 kan ikke benytte disse plassene.
Den andre rekken mot garasjer kan benyttes av sameiere med personbil eller gjester.
Hver boenhet kan maksimalt disponere to plasser totalt i sameie. Herunder garasjer.

Øvrig parkering utenfor egen bolig eller andre steder i sameiet vil medføre skriftlig advarsel. Ved gjentagelse vil det bestilles borttauing på eiers regning.

§ 11 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE AV BRUKSENHETEN (UTKASTELSE)
Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 12 STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 - 4 andre medlemmer med varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styremedlemmer velges for 2 år av gangen.

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

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 13 ÅRSMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:
· styrets årsrapport
· styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
· valg av styremedlemmer.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 14 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

§ 15. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 17. GENERELLE PLIKTER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Ordensreglement
for
Østmarka boligsameie

Vedtatt sameiermøte 27.04.94, med endringer på sameiermøtene 12.04.99, 15.05.00, 29.04.02 29.04.2010, 25.04.18.

§ 1 Generelt

Seksjonseierne plikter å følge bestemmelsene i dette ordensreglementet. De er ansvarlige for at ordensreglene blir overholdt av husstandenes medlemmer, fremleietakere og andre som gis adgang til seksjonen eller eiendommen.

Ordensreglementet skal sikre beboerne orden, og trivsel i hjemmene og på boligsameiets område.

Alle beboerne skal aktivt medvirke til at boligsameiets eiendom eller rykte ikke ødelegges. Seksjonseiere er ansvarlig i henhold til norsk lov for de skader de eller husstandens medlemmer måte påføre boligsameiets eiendom. Henvendelse til styret i anledning ordensreglementet skal skje skriftlig.

Overtredelse av husordensreglene skal anses som misligholdelse av seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 2 Ro og orden

Hver seksjonseier plikter å sørge for at det ikke voldes ubehag eller ulempe for naboer. Således må radio, TV, musikkanlegg mv. innstilles slik at de ikke sjenerer naboene. Særlig viktig er dette mellom kl. 22.00 – 07.00 og offentlige helligdager.

Musikkøvelse er tillatt, med de samme begrensninger som for radio, TV mv. Sang og musikkundervisning er bare tillatt med styrets skriftlige samtykke.

§ 3 Husdyr

Det er tillatt å holde hund og katt. Betingelsen er at sameiets registreringsskjema av dyrehold undertegnes av beboer/seksjonseier. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med norsk lov angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder for å holde dyr.

DYREHOLD SKAL IKKE SJENERE ANDRE BEBOERE
For å sikre dette er det satt opp et reglement for dyrehold. Gjentatte brudd på reglement om dyrehold kan føre til at retten til dyrehold faller bort.

KATTER:
Katteeiere pålegges å registrere sin(e) katt(er) skriftlig hos sameiets styre på sameiets

registreringsskjema. Maksimalt antall katter pr. boenhet er satt til 2 stykker. Antallet kan overskrides i en kort periode begrenset opp til 4 måneder, i praksis inntil kattunger har fått nytt hjem.

Alle voksne katter skal være sterilisert/kastrert. For rasekatt, som brukes i avl, kan dispensasjon innvilges. Det kreves en søknad som er verifisert av veterinær om dette er en rasekatt som brukes i avl. Ved innvilget tillatelse kreves det at katten primært holdes innendørs og ikke er til sjenanse for naboer ved markeringer og liknende når den er ute. Etter gjentatte klager kan dispensasjon trekkes tilbake.

HUNDER
Hundeeiere pålegges å registrere sin(e) hund(er) hos sameiets styre på registreringsskjema. Maksimalt antall hunder pr. boenhet er satt til 2 stykker. Antallet kan overskrides i en kort periode begrenset opp til 4 måneder, i praksis inntil valper har fått nytt hjem. Det er ikke tillatt med profesjonelt oppdrett eller kenneldrift på sameiets område. Hunder må bære halsbånd med navn og telefonnummer til eier. Hunder skal fortrinnsvis føres i bånd innenfor sameiets område. Lufting av hund skal ikke være til sjenanse for andre og ikke foregå på lekeplasser. Hundeeier, eller den som lufter hunden, pålegges å bruke pose og plukke opp det som den legger igjen.

OVERGANGSPERIODE:
Styret presiserer at ved innføring av reglement for dyrehold vil ingen pålegges av å redusere antall katt/hund som allerede er anskaffet. Kun registrering av eksisterende dyr.

§ 4 Søppelkasser

Avfall skal kildesorteres. Sameiet har konteinere for papp/papir/drikkekartong og restavfall/matavfall/plastemballasje. Matavfall legges i grønn pose. Ren plastemballasje legges i blå pose. Restavfall legges i vanlige handleposer. Søppel må ikke plasseres på bakken ved siden av konteinerne. Andre avfallstyper som f.eks. glass og metall eller farlig avfall leveres til kommunale returpunkt eller gjenbruksstasjoner.

§ 5 Eiendommen

5.1

Det er ikke tillatt – uten styrets samtykke – å anbringe skilt på husene eller sette opp frittstående flaggstenger, antenner og parabolantenner. Flagg på balkong er derimot tillatt.

Markiser og balkongskjermer skal koordineres av styret. Det er heller ikke tillatt uten styrets samtykke å sette opp gjerde ved inngangspartiet.

5.2

Foreldre må påse at barns lek på område ikke medfører skade på planter og blomsterbed.

5.3

1. Snøen kan måkes fra stuesiden og ned på 1. etg.s disp.plass.

2. Snøen kan måkes fra inngangssiden og ned på 2. etg.s disp.plass.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5334
ØSTMARKA BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ØSTMARKA BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

28. april 2026 kl. 18:00, Ellingsrud Grendehus, Munkebekken 99.

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 møtet. 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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endret betalingsprofil på lån
8. Utbygging av Munkebekken 414 A
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ØSTMARKA 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Verner Ove Larsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Annika Meltzer er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsberetning 2025 vedtatt versjon .docx
2. 5334 Årsregnskap 2025 Styrerommet.pdf
3. 5334 Østmarka Boligsameie Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at styre honorarer blir satt til kr 128 00

Forslag fra styret er at honorarene blir økt med 3.1 % som er lik prisstigningen for 2025. Beløpet er avrundet opp til nærmeste 1 000.

Honorar pr styremedlem blir satt til kr 25 500. Tillegg til styreleder blir uendret på kr 26 000.

Godtgjørelse til miljøutvalget blir foreslått økt til kr 2 400 pr medlem. Beløpet ble ikke justert i fjor.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 128 000. Godtgjørelse til Miljøutvalget blir satt til kf 2 400 pr medlem.

Sak 7

Endret betalingsprofil på lån

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret viser til vedlagte notat og legger frem forslag til vedtak slik det er vist i notaet.

Forslag til vedtak

1. Årsmøtet 2025 vedtar at lånet i Obos bank med lånenr. 40089 gjøres om til serielån fra 2027. Kostnaden ved dette skal innarbeides i budsjettet. 2. Prinsipielt ønsker årsmøtet at de andre lånene skal omgjøres til serielån når budsjettet tillater det. 3. Midler som blir frigjort når lån er nedbetalt skal brukes til raskere nedbetaling av gjeld.

Vedlegg

4. Notat om endret nedbetalingsprofil for lån (1).docx

Sak 8

Utbygging av Munkebekken 414 A

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Epost fra Gry Cecilie Haugen-Vergara om utvidelse av entre/bod 414 A.

Søker herved om utvidelse av entré/bod for bedre utnyttelse av inngangsparti og sportsbod.

Utbyggingen vil føre til ca 6m² større entré med vindu og flytting av dør.

Tilsvarende utbygging er fullført av 414b og 412a.

Vi vil benytte oss av fagfolk/bedrift som er godkjent innen denne type ombygging.

Byggestart er ikke satt,i påvente av svar fra sameiet og Oslo kommune.

Mvh Gry Cecilie Haugen-Vergara

Munkebekken 414a

Etter vedtaket på ordinært årsmøte i 2025 skal saker om utvidelse av areal legges frem for årsmøtet. Dette er en utbygging lik den som er foretatt i 416 A.

Basert på erfaringen med ekstra vedlikehold i 416 A bør styret pålegge utbygger å bygge en yttervegg som er i henhold til forskriftene og sikre at tiltaket er tilstrekkelig sikret mot vann fra inngangspartiet over. Det er en forutsetning at det brukes håndverkere med nødvendig godkjenning og at endret areal blir reseksjonert når utbyggingen er godkjent.

Dersom utbygget i fremtiden medfører kostnader utover vanlig vedlikehold vil ekstrakostnadene belastes eier av boligen.

Ut over dette bør styret tilrå for årsmøtet at utbyggingen blir godkjent.

Styrets innstilling

Styret vil legge frem saken om utbygging av Munkebekken 414 A for årsmøtet og be årsmøtet godkjenne utbyggingen.

Forslag til vedtak

Årsmøtet 2026 godkjenner utbyggingen av Munkebekken 414 A i henhold til søknad og de forutsetningen som ligger til grunn for styrebehandlingen.

Vedlegg

5. download.jpg

6. download (1).jpg

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Etter vedtektene skal styret bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med varamedlemmer.- Styremedlemmer velges for to år avgangen.

Styreleder skal velges særskilt.

De siste årene har styret bestått av fire personer. På sist årsmøte be ett medlem valgt for ett år, og situasjonen er at alle fire medlemmene står på valg i år. Dette er uheldig med hensyn til kontinuitet. Styret foreslår derfor at to av medlemmene i år velges for ett år. Da får vi en rullering der to medlemmer står på valg hvert år, og dette sikrer kontinuitet.

Roller og kandidater

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

- Verner Ove Larsen

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

- Annika Meltzer

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

- Kristine Gjems
- Sara Karoliussen Dilkestad

Tillitsvalgte siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret Leder Verner Larsen, Munkebekken 426 A
Styremedlem Margaretha Van Der Wal, Munkebekken 167
Styremedlem Annika Meltzer, Munkebekken 416 B
Styremedlem Sarah Karoliussen Dilkestad, Munkebekken 452 A

Kontaktinformasjon Vibbo Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Østmarka Boligsameie Sameiet består av 50 seksjoner. Østmarka Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 875801562, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune Gårds- og bruksnummer: 109 63 Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Østmarka Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er BDO AS.

Orientering om sameiets drift



Vedlikehold er naturlig nok en viktig oppgave som tar en del oppmerksomhet for styret. Både for 2023 og for 2024 er kostandene til vedlikehold betydelig større enn budsjettet. For 2025 var vedlikeholdet innenfor budsjettet, men rammene går med til å dekke akutte oppgaver.

Gjennomført vedlikehold i 2025:
Det er skiftet ut kledning på altaner og gjort reparasjoner på rekkverk på 416 B og på 420 B. Bakgrunnen er råteskader.

Det er skiftet en innervegg i 416 A. Veggen stod i spenn og var kraftig buet.

I 438 A er det skiftet dør i boden og reparert råteskader i ytterkledning (hjørnekasse og kledning bod?)

Deler av ventilasjonsanlegget på loftet i 442 B er skiftet.

I uværet 4. oktober ble det meldt om to lekkasjer. I 432 A er det gjennomført tetting i yttervegg (ny fuging) og i 450 A er det skiftet et vindu.

I et ekstraordinært årsmøte i november var det oppe sak om kjøp av tjenester til renhold av fasade og grunning / maling. Dette forslaget fikk ikke flertall.

Oppsatt støttemuren ved Munkebekken 446 – 450 har ikke fått ferdigattest. Styret arbeidet med åp få ordnet dette i samarbeid med Multiconsult.

Nye vinduer

Alle 40 boliger i sameiet som hadde vinduer fra 1993 fikk nye vinduer og verandadør i februar/mars 2022. Det har vært noen klager på vinduene/verandadørene i løpet av 2023. Disse er fulgt opp av styret ovenfor vindusfirmaet. De siste sakene ble avsluttet i 2024. Vinduet som ble skiftet i 450 A er ikke et vindu som ble skiftet i 2022/23.

Lufteluker
I forbindelse med vindusbyttet ble det avdekket at det trengtes lufteluker i veggene i alle leilighetene som ble bygd i 1993. Dette for å sikre bedre lufttilgang til ventilasjonssystemet og ikke minst ved fyring med vedovn. Dårlig lufttilgang vil gi sot i pipa og kan føre til pipebrann, som beboerne i en av leiligheten opplevde våren 2022. God lufting er også viktig for å holde radonverdien i leilighetene lave. Det er viktig at lukene er åpne også om vinteren.

Ventilasjon
Kontroll av ventilasjonsanlegget ble gjennomført i november 2023 og januar 2024. I 37 av de kontrollerte leilighetene ble det påvist feil eller mangler. Styret er glad for at mange eiere ble med på en felles reparasjonsrunde eller har varslet at de ordner reparasjon selv.
Beboere som oppgraderer kjøkkenet, må enten beholde eller installere villavent-system (i de eldste leilighetene) eller flexit-system (i de nye leilighetene) i kjøkkenvifta for å opprettholde ventilasjonssystemet. Dette er viktig for å unngå at det oppstår fuktskader i leiligheten.
Mer informasjon finnes på Vibbo under tema: Ventilasjon.

Obos Prosjekt / Energikartlegging.
Det ble gjennomført en energikartlegging i 2024. Arbeidet ble utført av Obos Prosjekt. Rapporten ble lagt frem på ekstraordinært årsmøte i november 2025.

I korte trekk er konklusjonen at:

- Vegger og vinduer er av en slik kvalitet at det ikke er foreslått etterisolering eller utskifting av vindu / dører.
- Etterisolering av tak kan vurderes når de skal sameiet skal rehabilitere takene.
- Det er anbefalt å legge solceller på garasjetak når de skal rehabiliteres.
- Det er anbefalt å sette inn varmepumper, men det r viktig med riktig plassering i forhold til uttrekk fra ventilasjonen.
- Balansert ventilasjon er ikke anbefalt. Kostnadene er for høye i forhold til innsparingen.
- I de eldste boligene er det trolig tynn betongsåle med lite isolasjon i første etasje. De som rehabiliterer disse boligene bør vurdere dette.

Tak

- Det er utarbeidet en rapport fra en uavhengig konsulent.
-
- Konklusjonene er overveiende positiv. Takene karakteriseres som "slitt men OK" for den eldste delen av bygningsmassen. Den yngre delen av bygningsmassen (440 - 450) blir definert som "Fullstendig tilfredstillende" .
- Tiltak som blir foreslått
- Det bør fjernes mose på takene.
- Utskifting av en del takstein som er ødelagt (knekket)
- Utskifting av soiler (gulbrune, enkle ventilasjonsrør på taket). Dette er mulige lekkasje punkt for fukt og bør kontrolleres / skiftes, totalt 30 til 35 stk.
- Det bør gjennomføre jevnlig kontroll av tak med tre års intervall fremover.

Vegger
Obosrapporten angir behov for rengjøring av plastbelagte betongvegger, løpende vedlikehold av tre kledning, utvendige trapper og svalganger. Styret fikk ikke gjennomslag for å kjøpe disse tjenestene når saken var oppe på ekstraordinært årsmøte. Ansvaret for løpende vedlikehold (maling / beisning) ligger fortsatt på den enkelte seksjonseier – jf vedtektene § 8.

Drift

Forsikring
Sameiet er forsikret i If gjennom Obos.
Skader skal meldes til: forsikring@obos.no eller telefon 22 86 83 98

Fibernett
Østmarka Boligsameie har avtale med Obos Nett (tidligere Obos OpenNet) om fibernett. Hver boligeier kan velge TV-operatør etter eget ønske. Obos Nett har pr. i dag avtale med TV operatørene RiksTV, Allente og Strim.
Har dere problemer med nettet finnes det råd og veiledning på https://www.obos.no/boligselskap/nett. Hjelper ikke det kan dere kontakte obosnett@obos.no eller pr. telefon 210 16 150.

Ladesystem for elbiler
Sameiet har avtale med Zaptec om lading av elbiler. Fakturering skjer direkte til garasjeeier gjennom Charge 365. Ved utgangen av 2025 er det 15 brukere knytt til ladesystemet. Avtalen med Charge 365 ble sagt opp i 2025. Ny avtale ble etablert med Aneo Mobility. Denne trer i kraft fra 1.1. 2026. Bakgrunnen for skiftet var innføring av ny prisstruktur i Charge 365 der sameiet ble trukket for månedskostnadene for abonnement pr lader. Tidligere var avgiften til Charge 365 en prosent av ladekostnaden. Ny struktur førte til høyere kostnader og det var vanskelig for sameiet å finne finne et påslag som dekte de reelle kostandene for ladding**. Med ny leverandør blir alle kostander gjort opp mot den som bruker laderen og ladding vil ikke påvirke sameiet sin strømkostnad**. Aneo har rammeavtale med Obos og vi får nytte av det med lavere måedsbeløp for laderne.

Skaffer du deg elbil – husk på følgende
- Ny lader skal bestilles hos https://lux-el.no/#!/products/zaptecpro4g. De har en avtale med sameie om montering av ladder ut 2029.

All ladding skal foregå gjennom lader fra sameiets Zaptec ladesystem. Det er ikke tillatt å lade direkte fra strømkontakt eller industrikontakt.

Lekeplasser
Sameiet har en lekeplass som brukes jevnlig av barna i sameiet og dermed er en fin møteplass for både barn og voksne. Styret i sameiet er ansvarlig for at lekeplassutstyret er i stand og har i 2024 hatt en avtale med firmaet CH Prosjekt AS om kontroll og vedlikehold av lekeplassen..



Kompostbinge
Kompostbingen nedenfor Munkebekken 418 er flittig brukt og måtte tømmes flere ganger i løpet av sommeren. Kompostbingen driftes i samarbeid med Ellingsrudflaten Borettslag, kostnadene fordeles etter antall leiligheter. Det er viktig at hageavfallet kastes lengst mulig inn i kompostbingen, slik at mange kan bruke den før den må tømmes.
Vennligst ikke kast plastikkposer eller annet avfall i kompostbingen.

Pallekarmhage
Det er en felles pallekarmhage ved Munkebekken 420. Her dyrkes det både grønnsaker, bær og blomster. Ønsker du å være med i pallekarmhagen, ta kontakt med Katja i miljøutvalget.

Veiene i og rundt sameiet
Det er viktig at alle prøver å begrense kjøring på veiene i sameiet. Her kan det leke barn. Må du kjøre inn - kjør forsiktig og i gangfart.

Også veien ned til Munkebekken må kjøres i gangfart. Her ferdes det mange barn og kjøringen må tilpasses dette.

Søppel
Sameiet har søppelcontainere nedenfor Munkebekken 460.
Er containere fulle, ta søpla med hjem igjen. Ikke sett igjen søppel utenfor containerne.
Søppelanlegget blir rengjort og sjekket en gang i året.

Snørydding
Styret inngikk avtale med en ny entreprenør om snørydding (BOMA entreprenør AS) for sesongen 2024/2025. BOMA rydder i stor grad området med snøfres og dette reduserer behovet for snødepot. Perioden fra oktober 2024 frem til nyttår 2025 har kanskje ikke gitt de største utfordringene når det gjelder snørydding, men erfaringene med den nye entreprenøren er gode og avtalen ble videreført for sesongen 2025 / 2026.

Loft / utvidet areal
Styret minner om endringene i vedtektene som ble gjort på årsmøtet i 2025. Der utviding / ombygging / påbygging er saker som må vedtas av et årsmøte. For tiltak som er gjennomført før vedtaket i årsmøtet må vi finne tilpasninger. De som har loft som er godkjent, men der det ikke er gjennomført reseksjonering må ta kontakt med styret. De som har gjennomført utbygging av loft eller utvidet areal som ikke er godkjent må ordne dette med Plan- og Bygningsetaten snarest.

Boder
Husk at det er viktig å ha god lufting i bodene for å unngå råte..
Bygging av ekstra bod må godkjennes av styret.

Helse Miljø og Sikkerhet

Brannsikkerhet
Alle leiligheter skal ha en røykvarsler og ett brannslukkeapparat.
Røykvarslere må byttes etter 8-10 års bruk. Brannslukkeapparat trenger jevnlig kontroll.
For mer informasjon se https://www.sikkerhverdag.no/brann/

Elektrisk
Borettslagets styre ber at alle boenheter som fortsatt har gamle sikringsskap oppgraderer sikringsskapet til dagens standard. Kostnadene vil måtte tas av hver enkelt eier.
Det er også viktig å legge opp nok stikkontakter, slik at det ikke er nødvendig å bruke skjøteledninger.

Vannskader
Det forekommer noen vannskader i sameiet. Det medfører mye arbeid for de som rammes, og gir sameiet kostnader siden mange forsikringsoppgjør gir økt forsikringspremie. Sameiet kan i noen tilfeller gi støtte til dekning av egenandelen.

Styret har vedtatt følgende retningslinjer for å unngå vannskader:
- Våtrom - Oppussing skal gjøres av fagfolk med “Våtromssertifikat”- det skal legges rør i rør system.
- Utstyr som bruker vann har følgende anbefalte brukstider:
Varmtvannsbeholder 20 år – har du beholder som er eldre, bør den byttes.
Vaskemaskin – Oppvaskmaskin - Kjøleskap med vanntilførsel 10 år
- I rom uten sluk må det legges lekkasjesikring (vannstopper) ved bytte av slikt utstyr og ved oppussing.

- Sluk i gulv - Hold sluket rent for fett og lo, slik at vannet får fritt avløp.
- Utekran - Utekran må stenges før frosten setter inn.
Ved lekkasjer på utstyr som er eldre enn anbefalt brukstid, vil sameiet ikke dekke egenandelen. Vær oppmerksom på at forsikringen i utgangspunktet ikke påtar seg noe ansvar for skader som skyldes forsømt vedlikehold.
- Sørg for at alle som bor i leiligheten vet hvor hovedkranen er og hvordan den stenges.
Hovedkran må skrues opp og igjen et par ganger i året.

Endringer ute
- Alle utvendige endringer på husene må det søkes om til styret.



Miljøutvalget/felles arrangementer
Sameiet har i 2024 hatt et aktivt miljøutvalg. Er du interessert i å være med, ta kontakt med Katja eller Kaye.

Miljøutvalget har gjennomført både en vår dugnad og en høst dugnad. Oppslutningen om dugnadene er økende. Dette er svært positivt, og styret oppfordrer alle til å stille I tillegg til å få gjort praktisk arbeid er dugnaden med på å knytte kontakt og skape samhold i boligsameiet.

Miljøutvalget står og for organisering av runden med komprimatorbilen som gir anledning til rydding i boder og fra loft. Og har startet areidet med å etablere en «spiselig hage».

Bildet er fra julegrantenningen som og Miljøutvalget arrangerte.

Miljøutvalget er aktiv på sameiets facebookside. Styret anbefaler alle i sameiet å knytte seg til denne siden. Slik får man nyeste informasjon og kan dele viktig informasjon.

Sameiet
Østmarka Boligsameie består av 50 leiligheter og ligger i Munkebekken 412 til 460 i bydel Alna i Oslo. Leilighetene ligger i første og annen etasje og er fordelt over 8 husrekker.
Leilighetene i første etasje har tilgang til hage, leilighetene i annen etasje har veranda.
40 leiligheter er bygd i 1993. 10 leiligheter (Munkebekken 442-450 AB) måtte rives på grunn av dreneringsskader og ble gjenoppbygd i 2015.
De eldste husene vil i de nærmeste årene ha et større behov for vedlikehold enn de nyeste husene.

Styret
Styret har i perioden hatt jevnlige styremøter ca en gang i måneden med en pause i sommermånedene.

Økonomi
I 2025 hadde sameiet litt mindre kostnader enn inntekter. Dagens nivå gir balanse dersom vi klarer å holde vedlikeholdskostnadene innenfor budsjettet, men det bygger ikke en tilstrekkelig reserve for fremtidige investeringer ut over det vi har på sparekontoen. Ved årsskiftet hadde sameiet total kr 1 555 517 på konto, av dette var kr 1 272 635 på sparekonto. Samlet langsiktig gjeld for sameiet pr 31.12. 2025 var på kr 7 486 887. Samlede rentekostnader var på kr 556 135.

Samlet sett hadde sameiet et positivt driftsresultat på kr 647 040 Fra dette må vi trekke betalte avdrag på kr 491 090. Dermed blir det en viss tilføring til kapitalen på kr 155 950. Udekket tap er kr – 6 122 023, i 2024 var det – kr 6 769 064.

Vi viser spesielt til note 7 om konsulenthonorar der kostanden til OBOS prosjekt må sees i

sammenheng med tilskuddet fra Enova og Klima- og Energifondet. Dette er kostander / inntekter knyttet til energikartlegging.

Vibbo / Nettside / epostlister
Styret ønsker at alle eiere og eventuelle leietakere logger seg på Vibbo og legger inn sin epost adresse der. Styret bruker Vibbo som kommunikasjonsmiddel for informasjon til beboerne og for å legge ut nyheter. Her ligger det også nyttig informasjon om sameiets vedtekter og husordensregler og mye annet. Legges det ut ny informasjon på Vibbo, vil du få melding pr. epost om dette.
Om du endrer epost-adresse – husk å endre den i Vibbo

Vibbo: vibbo.no/ostmarka

Styret oppfordrer alle beboere til å føre en saklig meningsutveksling og skrive konstruktive innlegg både på Vibbo, på sameiets Facebookside og i eposter til styret.

I 2025 er Vibbo også koblet sammen med Vibbo nabolag på Ellingsrud som gir felles informasjon og en kommunikasjonsplattform for alle boligselskapene på Ellingsrud.

Oversikt over vedlikehold og rehabilitering

År	**Tiltak:**
2025	Skiftet kledning på altan og reparert rekkverk på 416 B og 420 B Skiftet innervegg 416 A Skiftet bod dør og reparert råteskade i ytterkledning 438 A Reparert ventilasjonsanlegg loft 442 B Reparert lekkasje i yttervegg 432 A Skiftet vindu i 450 A
2024	Reparert trappene på 442, 444, 446 og 450. Ny altan på 438 B. Skiftet yttervegg i 416 A i inngangsparti på grunn av lekkasje. Skiftet membran i inngangsparti til 416 B og innertak i gang i 416 A pluss deler av innervegg.
2023	Ny bakvegg på den nederste lange garasje. Maling av alle garasjene Grundig reparasjon av kummen ved søppelanlegget
2022	Nye vinduer og innsetting av lufteluker i Munkebekken 412-440 og 452-460 Vedlikeholdsarbeid på garasjene, bytte av takpapp, bytte av en del panel, kontroll av dørene Reparasjon av noen uteboder Spyling av kummene.
2021	Ny veranda til MB 460 Ny kompostbinge i samarbeid med Ellingsrudflaten Borettslag Fibernet gjennom Obos OpenNet
2020	System for nytt strømanlegg i garasjene Oppstart av Zaptec systemet for lading av elbiler
2019	Maling garasjer
2018	Maling av hus
2017-2018	Stort asfalterings- og dreneringsprosjekt Ledlys i gatelysene
2016	Nytt søppelsystem / Nye postkasser Utbedring av lekeplass Nytt gjerde mot skogen
2015	Gjenoppbygging og salg av MB 446 – 450

År	Tiltak:
2014	Gjenoppbygging av MB 442 + 444
2013	Riving + oppstart bygging av 442 – 444
2012	Større dreneringsprosjekt – lagt dreneringsrør bak husene mot skogen
2007	Sjekk av sameiets elektriske anlegg

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2024 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

I 2025 ble det gjennomført en energikartlegging for boligene i sameiet. Kostnader for kartleggingen ble i stor grad dekket av tilskudd fra Enova og Oslo kommune. Dette ble ikke lagt inn i budsjettet og regnskapet for 2025 viser derfor betydelige merinntekter på posten for andre inntekter der tilskuddene er ført og merkostnader på posten for konsulent og forvaltningstjenester.

Merinntekter på ladeinntekter for el-bil må en se i sammenheng med merforbruket på konto for energi.

Der er et mindre forbruk på konto for drift og vedlikehold. Dette skyldes delvis et mindre forbruk på vedlikehold, men og at kostanden vor snøbrøyting er ført under andre driftskostnader, men budsjettet ligger under drift og vedlikehold. Budsjettmessig henger det litt eigen fra skifte av brøyteleverandør i 2024.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke med i dette resultatet.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr. 1 203 463,-. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2025"

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. I budsjettet er det lagt inn en økning i felleskostnadene på 4 %.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 365 000 til normalt vedlikehold. Dette er lite i forhold til de store tiltakene som skal gjennomføres i 2026 som vask av tak og skifte av ventiler på tak (soiler). Grove anslag på kostanden for dette er kr 300 til 350 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Energikostnader
For 2025 vil vi få et skille mellom kostnader til elbil ladding og strømkostnaden for sameiet. Alle kostander knytt til ladding blir trukket ut av leverandør og gjort opp direkte mellom leverandør og den enkelte bruker. Budsjettkostnaden for energi er derfor et anslag og der er en del usikkerhet knyttet til denne. Ladeinntekter for bil er tatt ut av budsjettet med unntak av restinnbetaling fra Charge365 for desember 2025.

Lån
Østmarka Boligsameie har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet. Felleskostnader i budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.26.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ØSTMARKA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 875 801 562, KUNDENR. 5334

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 964 521	2 706 928	2 983 200	3 081 520
Ladeinntekter elbil		55 578	28 229	35 000	4 000
Andre inntekter	3	33 827	0	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 053 926**	**2 735 157**	**3 038 200**	**3 105 520**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-53 949	-42 427	-46 000	-84 000
Styrehonorar	5	-124 000	-120 000	-120 000	-130 000
Avskrivninger	14	-5 450	-6 229	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 833	-9 747	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-108 639	-105 493	-112 000	-117 040
Konsulenthonorar	7	-80 140	-1 528	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-205 332	-842 562	-495 000	-365 000
Forsikringer		-222 562	-196 351	-224 000	-250 880
Kommunale avgifter	9	-602 774	-554 824	-620 000	-638 012
Energi/fyring	10	-67 697	-41 657	-45 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-149 385	-145 187	-151 000	-155 530
Andre driftskostnader	11	-262 423	-223 133	-144 000	-280 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 892 184**	**-2 289 137**	**-1 979 000**	**-2 062 822**
DRIFTSRESULTAT		**1 161 741**	**446 019**	**1 059 200**	**1 042 698**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	41 434	51 826	45 000	45 000
Finanskostnader	13	-556 135	-606 016	-595 000	-493 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-514 701**	**-554 190**	**-550 000**	**-448 000**
ÅRSRESULTAT		**647 040**	**-108 170**	**509 200**	**594 698**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-108 170		
Reduksjon udekket tap:		647 040			

ØSTMARKA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 875 801 562, KUNDENR. 5334

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	0	5 450
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**5 450**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 446	4 826
Forskuddsbetalte kostnader		4 989	0
Driftskonto OBOS-banken		282 882	245 097
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 773	0
Sparekonto OBOS-banken		1 272 635	1 233 416
SUM OMLØPSMIDLER		**1 566 725**	**1 483 338**
SUM EIENDELER		**1 566 725**	**1 488 788**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-6 122 023	-6 769 064
SUM EGENKAPITAL		**-6 122 023**	**-6 769 064**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 486 887	7 977 977
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 486 887**	**7 977 977**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		47 464	34 297
Leverandørgjeld		141 740	239 342
Skyldige offentlige avgifter	17	6 582	375
Påløpte renter		2 789	3 201
Annen kortsiktig gjeld	18	3 286	2 660
SUM KORTSIKTIG GJELD		**201 861**	**279 875**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 566 725**	**1 488 788**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.4.2026
Styret i Østmarka Boligsameie

Verner Ove Larsen	Sarah Karoliussen Dilkestad	Annika Meltzer
Margaretha Van Der Wal		

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.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 864 321
Garasje	100 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 964 521**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Ellingsrudflaten borettslag	22 827
Dividendeutbetaling	11 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**33 827**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn	-23 446
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-4 000
Påløpte feriepenger	-3 286
Arbeidsgiveravgift	-21 817
Yrkesskadeforsikring	-1 400
SUM PERSONALKOSTNADER	**-53 949**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-124 000
SUM STYREHONORAR	**-124 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 833
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 833**

NOTE 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-765
Multiconsult Norge AS	-18 750
Takråd A. Kalland Øst AS	-25 000
OBOS Prosjekt AS	-237 500
Tilskudd Enova og Klima- og Energifondet	201 875
SUM KONSULENTHONORAR	**-80 140**

NOTE 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-152 773
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 998
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-19 375
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-20 955
Kostnader dugnader	-7 232
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-205 332**

NOTE 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-398 563
Feie- og tilsynsgebyr	-10 692
Renovasjonsgebyr	-193 519
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-602 774**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-67 697
SUM ENERGI / FYRING	**-67 697**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-52 422
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 978
Snørydding	-191 835
Andre driftskostnader	-1 111
Drivstoff	-1 374
Kontingenter	-2 500
Bank- og kortgebyr	-3 154

Øreavrunding	32
Velferdskostnader	-80
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-262 423**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	935
Renter av sparekonto i OBOS-banken	39 219
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	378
Andre renteinntekter	902
SUM FINANSINNTEKTER	**41 434**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-55 489
Pantegjeldsrenter	-213 440
Pantegjeldsrenter	-40 577
Pantegjeldsrenter	-246 629
SUM FINANSKOSTNADER	**-556 135**

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladestasjon		
Tilgang 2020	413 895	
Avskrevet tidligere	-413 894	
Avskrevet i år	-1	
		0
Snøfreser		
Tilgang 2020	31 145	
Avskrevet tidligere	-25 696	
Avskrevet i år	-5 449	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**0**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-5 450**

NOTE 15
AKSJEKAPITAL
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 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2013	-1 010 000	
Nedbetalt tidligere	232 008	
Nedbetalt i år	20 223	
		-757 769
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2018	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 883 805	
Nedbetalt i år	299 229	
		-2 816 966
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2019	-770 000	
Nedbetalt tidligere	151 852	
Nedbetalt i år	129 036	
		-489 112
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-3 600 000	
Nedbetalt tidligere	134 358	
Nedbetalt i år	42 602	
		-3 423 040
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-7 486 887**

NOTE 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-4 773
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 809
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-6 582**

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-3 286
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-3 286**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i ØSTMARKA BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØSTMARKA BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: S4I4F-U6NPB-EXUGA-JKSJO-KBE1D-E2QWH

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."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-17 15:44:29 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: S4I4F-U6NPB-EXUGA-JKSJO-KBE1D-E2QWH

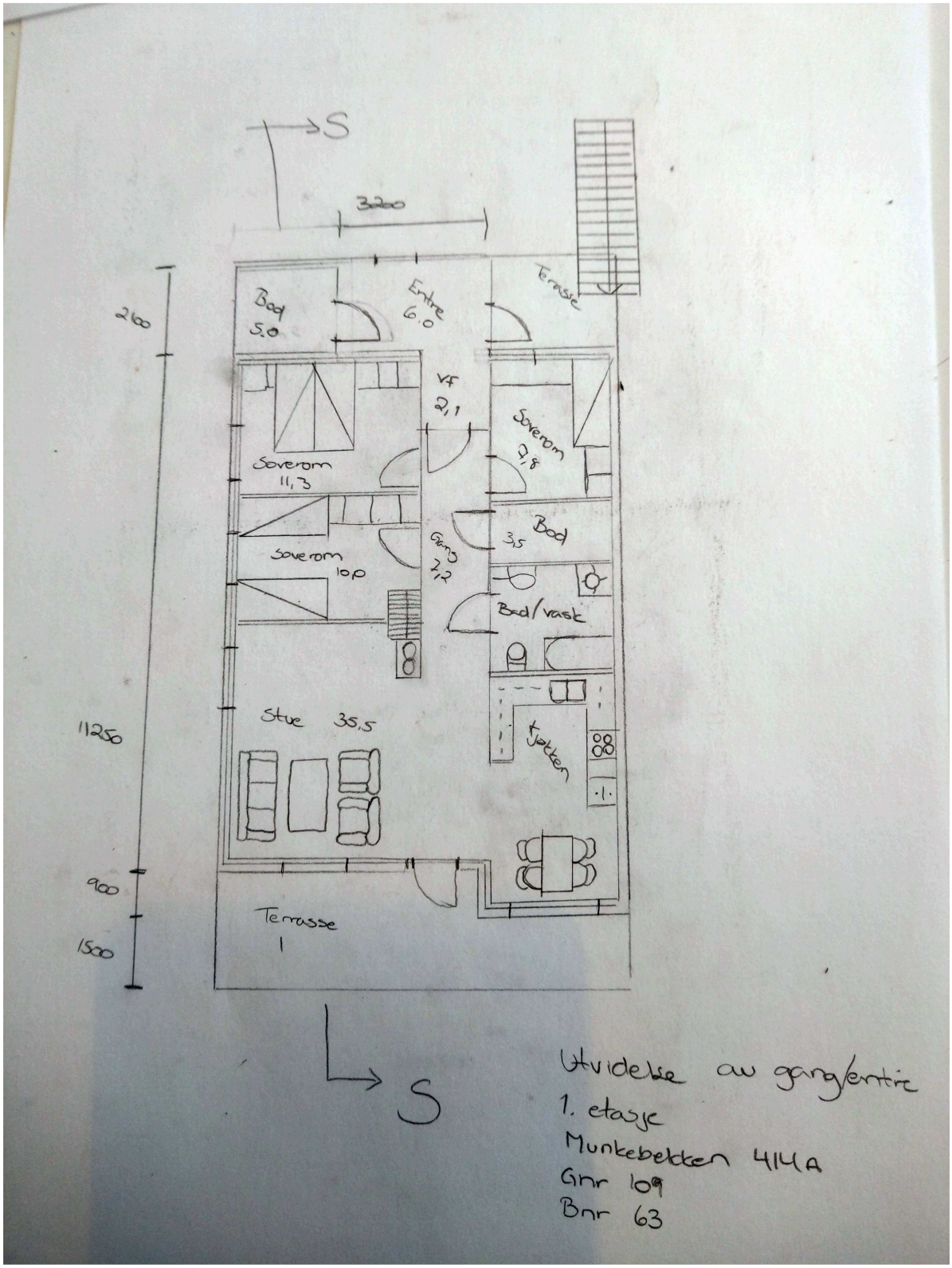
Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

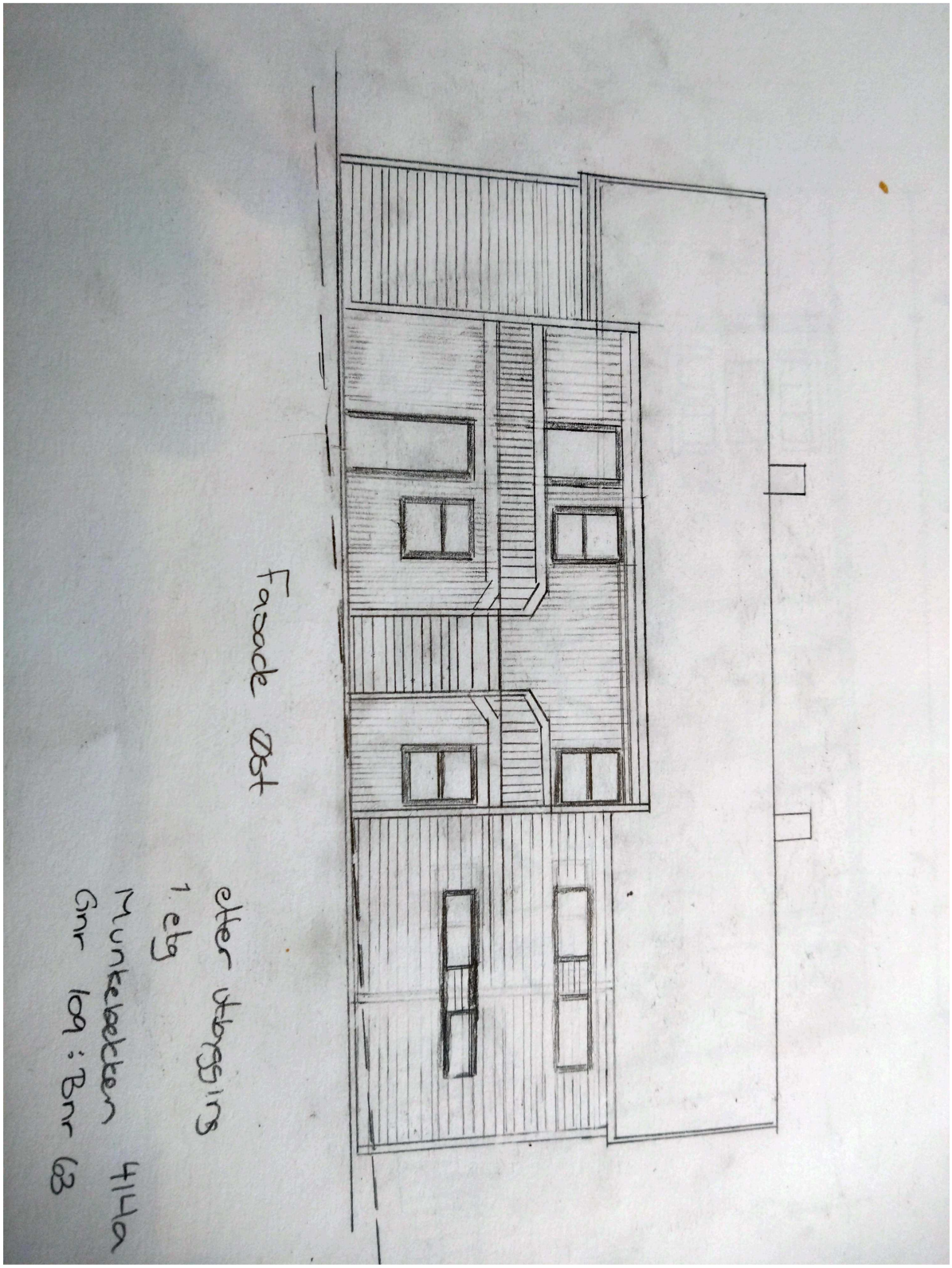
Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt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

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

Vedlegg 5 til sak 8. Utbygging av Munkebekken 414 A



Vedlegg 6 til sak 8. Utbygging av Munkebekken 414 A

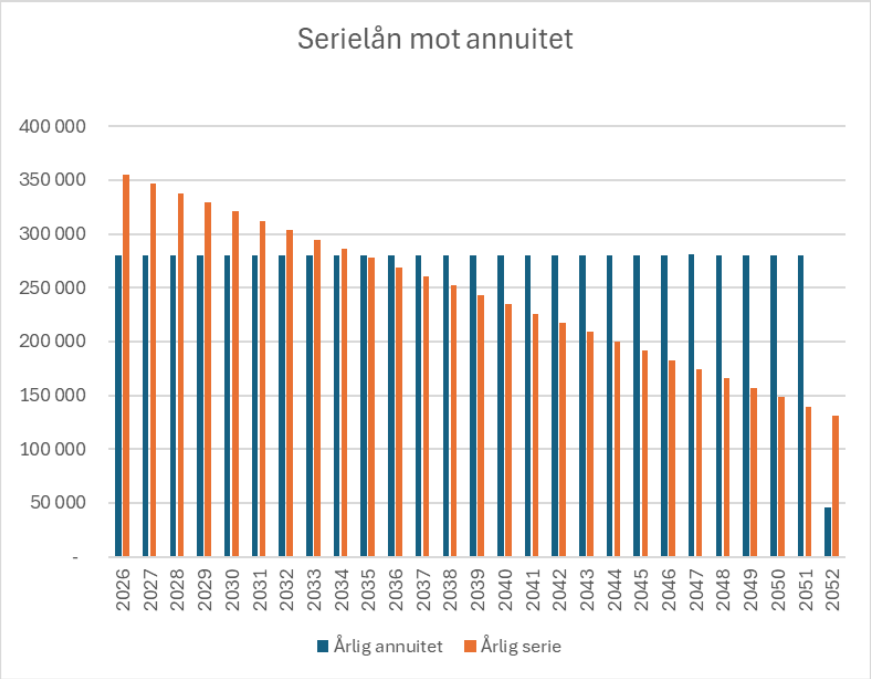


Notat om endret nedbetalingsprofil for lån – Østmarka boligsameie.

Østmarka boligsameie betaler i dag ned sine lån som annuitetslån. Dette betyr at summen av renter og avdrag er lik over hele lånet sin nedbetalingstid, og at avdragsdelen øker etter hvert som lånet blir redusert og rentene utgjør en stadig mindre del av innbetalingen. Modellen gir små avdrag i starten, men gir samtidig et lavere beløp å betale enn ved serielån pr måned.

Dersom en har et serielån betaler en like store årlige avdrag, men renten går ned etter hvert som lånet blir nedbetalt.

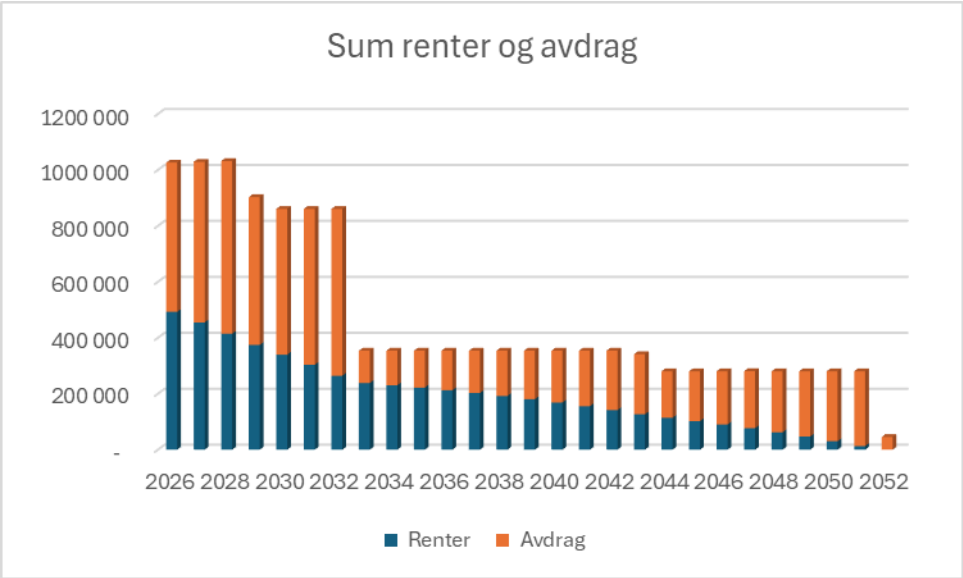
Ved et serielån blir renter og avdrag i starten av lånet høyere enn et annuitetslån, men lånet blir raskere nedbetalt og summen av renter over lånet sin nedbetalingstid blir lavere. Denne effekten blir større jo lengre nedbetalingstiden er.



Prinsippet er illustrert i figuren. Kostnaden ved serielån er størst de første årene, men faller fordi renten går ned etter hvert som vi betaler avdrag. På et eller annet tidspunkt (her illustrert i 2035) blir den årlige kostnaden mindre med serielån. Denne figuren er bare en illustrasjon basert på samlet gjeld og tar ikke hensyn til ulik nedbetalingstid på lånene. .

Det er og verdt å merke seg at sameiet har et svært høyt rentenivå på sine lån, for tiden 6,8 % . Grunne til dette er at lånene ikke er sikret med pant i eiendom fordi sameiet ikke eier boligmassen.

Ser vi på sameiet sin gjeldsportefølje og vedtatte nedbetalingsplan ser den slik ut:



Vi har et lån som skal være nedbetalt i mars 2029, et i slutten av 2032, et i november 2043 og et i februar 2052.

Her er altså to lån med svært lang avdragstid.

Lånet på kr 3 414 566 som skal nedbetales frem til februar 2052 har, med dagens rentenivå på 6,8 %, en total kostnad som annuitetslån på kr 7 286 860 – en rentekostnad på kr 3 872 294. Nedbetalt som serielån vil kostnaden være 6 442 712 kr, en differanse på 844 148 kr.

Tallene for lånene går frem av tabellen under tallene for nedbetaling i tabellen er en reelle tall i forhold til det vi betaler nå. For annuitetslån kan de avvike noe i forhold til beregnede tall i modellen, jf eksempel senere i notatet.

				Kr pr mnd	**Merkostn**	Gevinst pr lån
Lån	Saldo	Nedbetalt	Kr pr mnd nå	ved serelån	**pr mnd**	
6213	753 988	nov.43	6 418	7 846	1 428	87 570
36040	2 763 834	des.32	43 086	50 647	7 561	45 882
4466	466 491	mar.29	14 201	15 601	1 400	1 613
40089	3 414 566	feb.52	24 639	30 293	5 354	844 148

Som det går frem av tabellen er det størst gevinst å hente på de lengste lånene. Samtidig er det ikke rom for å gjennomføre dette innenfor dagens budsjett. På den andre siden vil det å gjøre det største lånet om til serielån koste 64 300 kr pr år i starten. Dette utgjør ca 1300 kr pr år pr leilighet, over tid vil det spare sameiet for nesten 850 000 kroner.

Sameiet har betydelige fremtidige vedlikeholdskostnader til tiltak som maling, utskifting av tak, oppgradering av garasjer og generelt vedlikehold. Det er derfor viktig å betale ned gjeld raskt slik at der er rom for nye låneopptak når behovene melder seg.

Styret vil derfor foreslå at sameiet legger om nedbetaling til serielån for det største lånet fra 2027 og legger det inn i budsjettet. Videre at styret bruker ledige midler i budsjettet, for eksempel fremtidige rentereduksjoner og midler fra nedbetalte lån, til å øke nedbetalingstakten og gjøre flere lån om til serielån.

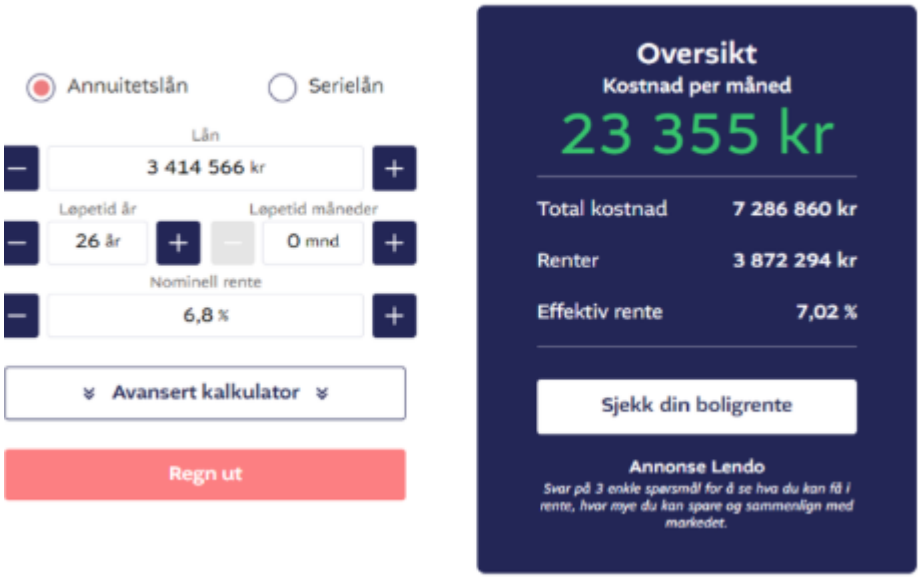
Forslag til vedtak:

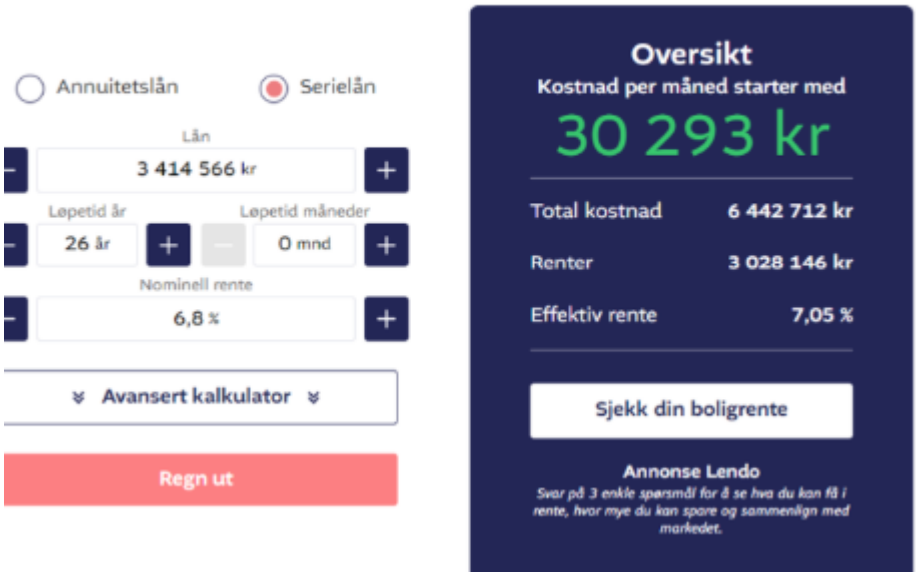
1. Årsmøtet 2025 vedtar at lånet i Obos bank med lånenr. 40089 gjøres om til serielån fra 2027. Kostnaden ved dette skal innarbeides i budsjettet.

2. Prinsipielt ønsker årsmøtet at de andre lånene skal omgjøres til serielån når budsjettet tillater det.

3. Midler som blir frigjort når lån er nedbetalt skal brukes til raskere nedbetaling av gjeld.

Vedlegg: Oversikt for ett lån med eksempel nedbetalingstid 26 år





Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 28.04.26
Selskapsnummer: 5334 **Selskapsnavn:** ØSTMARKA BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for ØSTMARKA BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 875801562
Møtet ble avholdt 28. april kl. 18:00, Ellingsrud Grendehus, Munkebekken 99.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Verner Ove Larsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Annika Meltzer er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Styret foreslår at styre honorarer blir satt til kr 128 00

Forslag fra styret er at honorarene blir økt med 3.1 % som er lik prisstigningen for 2025. Beløpet er avrundet opp til nærmeste 1 000.

Honorar pr styremedlem blir satt til kr 25 500. Tillegg til styreleder blir uendret på kr 26 000.

Godtgjørelse til miljøutvalget blir foreslått økt til kr 2 400 pr medlem. Beløpet ble ikke justert i fjor.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 128 000. Godtgjørelse til Miljøutvalget blir satt til kf 2 400 pr medlem.

✓ **Vedtatt.**

7. Endret betalingsprofil på lån

Styrets innstilling
Styret viser til vedlagte notat og legger frem forslag til vedtak slik det er vist i notaet.

Forslag til vedtak:
1. Årsmøtet 2025 vedtar at lånet i Obos bank med lånenr. 40089 gjøres om til serielån fra 2027. Kostnaden ved dette skal innarbeides i budsjettet. 2. Prinsipielt ønsker årsmøtet at de andre lånene skal omgjøres til serielån når budsjettet tillater det. 3. Midler som blir frigjort når lån er nedbetalt skal brukes til raskere nedbetaling av gjeld.

✓ **Vedtatt.**

8. Utbygging av Munkebekken 414 A

Epost fra Gry Cecilie Haugen-Vergara om utvidelse av entre/bod 414 A.

Søker herved om utvidelse av entré/bod for bedre utnyttelse av inngangsparti og sportsbod.

Utbyggingen vil føre til ca 6m² større entré med vindu og flytting av dør.

Tilsvarende utbygging er fullført av 414b og 412a.

Vi vil benytte oss av fagfolk/bedrift som er godkjent innen denne type ombygging.

Byggestart er ikke satt,i påvente av svar fra sameiet og Oslo kommune.

Mvh Gry Cecilie Haugen-Vergara

Munkebekken 414a

Etter vedtaket på ordinært årsmøte i 2025 skal saker om utvidelse av areal legges frem for årsmøtet. Dette er en utbygging lik den som er foretatt i 416 A.

Basert på erfaringen med ekstra vedlikehold i 416 A bør styret pålegge utbygger å bygge en yttervegg som er i henhold til forskriftene og sikre at tiltaket er tilstrekkelig sikret mot vann fra inngangspartiet over. Det er en forutsetning at det brukes håndverkere med nødvendig godkjenning og at endret areal blir reseksjonert når utbyggingen er godkjent.

Dersom utbygget i fremtiden medfører kostnader utover vanlig vedlikehold vil ekstrakostnadene belastes eier av boligen.

Ut over dette bør styret tilrå for årsmøtet at utbyggingen blir godkjent.

Styrets innstilling
Styret vil legge frem saken om utbygging av Munkebekken 414 A for årsmøtet og be årsmøtet godkjenne utbyggingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet 2026 godkjenner utbyggingen av Munkebekken 414 A i henhold til søknad og de forutsetningen som ligger til grunn for styrebehandlingen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Etter vedtektene skal styret bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med varamedlemmer.- Styremedlemmer velges for to år avgangen.

Styreleder skal velges særskilt.

De siste årene har styret bestått av fire personer. På sist årsmøte be ett medlem valgt for ett år, og situasjonen er at alle fire medlemmene står på valg i år. Dette er uheldig med hensyn til kontinuitet. Styret foreslår derfor at to av medlemmene i år velges for ett år. Da får vi en rullering der to medlemmer står på valg hvert år, og dette sikrer kontinuitet.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Verner Ove Larsen

Følgende stilte til valg:
Verner Ove Larsen

Styremedlem 1 (1 år)

Følgende ble valgt:
Annika Meltzer

Følgende stilte til valg:
Annika Meltzer

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Sara Karoliussen Dilkestad
Kristine Gjems

Følgende stilte til valg:
Sara Karoliussen Dilkestad
Kristine Gjems

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Eirik Kjølstad Sandberg
MUNKEBEKKEN 438B

Dato: 11.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532630
9199127

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.109 BNR. 63

Vi viser til bestilling av 20260511 for MUNKEBEKKEN 438B.

GNR. 109 BNR. 63

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.11.1987.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

12930 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

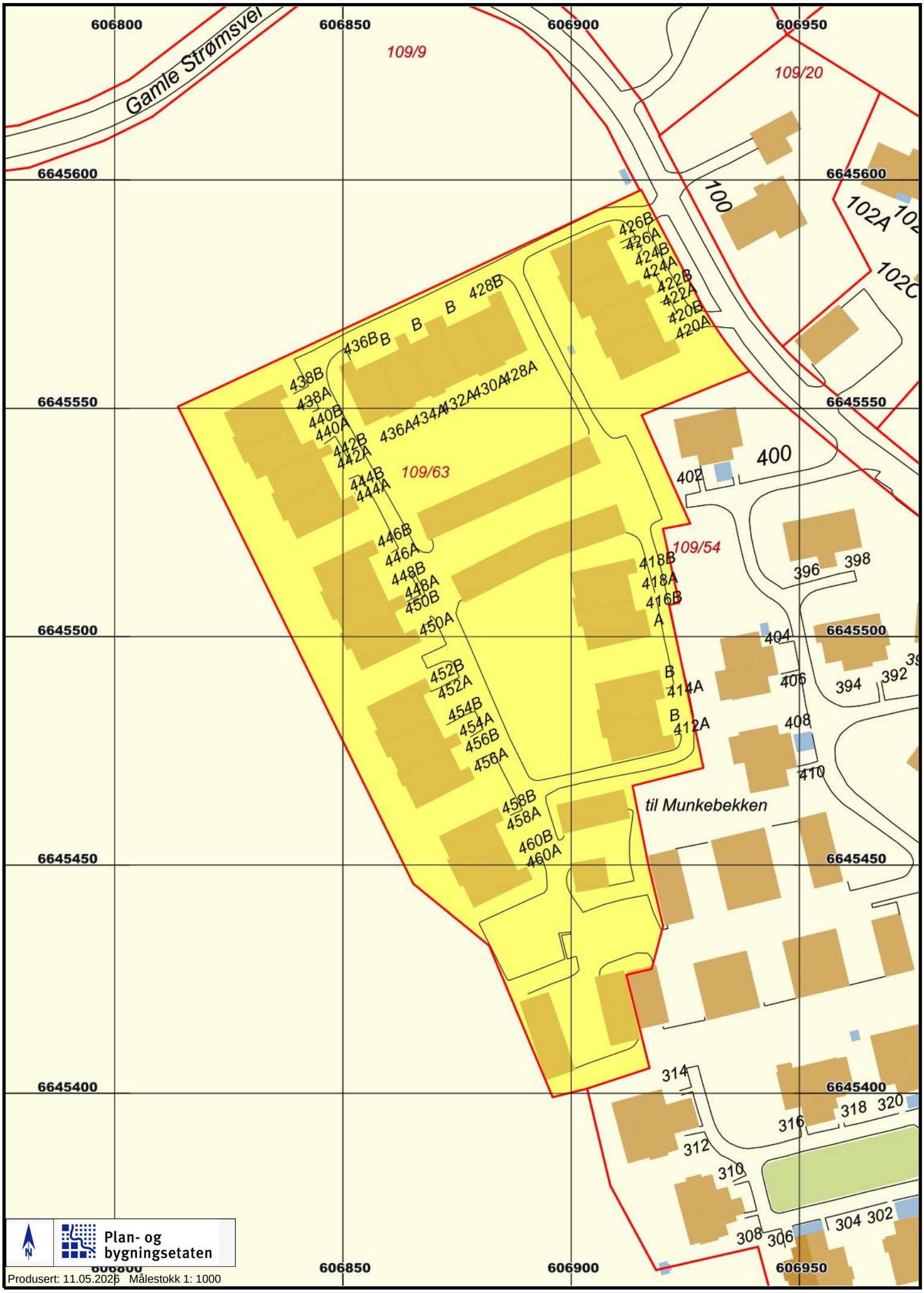
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


606800
606850
606900
606950
6645600
6645550
6645500
6645450
6645400
Gamle Strømsvei
109/9
109/20
109/63
109/54
100
102A
102C
400
402
404
406
408
410
396
398
394
392
314
316
318
320
312
310
308
306
304
302
til Munkebekken
426B
426A
424B
424A
422B
422A
420B
420A
428B
428A
436B
436A
438B
438A
440B
440A
442B
442A
444B
444A
446B
446A
448B
448A
450B
450A
452B
452A
454B
454A
456B
456A
458B
458A
460B
460A
418B
418A
416B
414A
412A
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 11.05.2026 Målestokk 1: 1000

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Østmarka boligsameie
v/OBOS Eiendomsforvaltn. A/S
Postboks 6668 St. Olavs pl.
0129 OSLO

Dato: 13 DES. 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199101799-9 Oppgis alltid ved henvendelse | Saksbeh: Johannessen Arild R. | Arkivkode:

Byggeplass:	**MUNKEBEKKEN 438-444**	**Eiendom:**	**109/63**
Tiltakshaver:	**Østmarka boligsameie, v/OBOS Eiendomsforvaltn. A/S**	**Adresse:**	**Postboks 6668 St. Olavs pl., 0129 OSLO**
Søker:	**Ark. Knut M. Haaland**	**Adresse:**	**Frydenlundgt. 19, 0169 OSLO**
Tiltakstype:	**Rekkehus**	**Tiltaksart:**	**Oppføring**

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra sameie datert 26.11.99.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av VAV. Avkjørsler kontrolleres av Samferdselsetaten.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

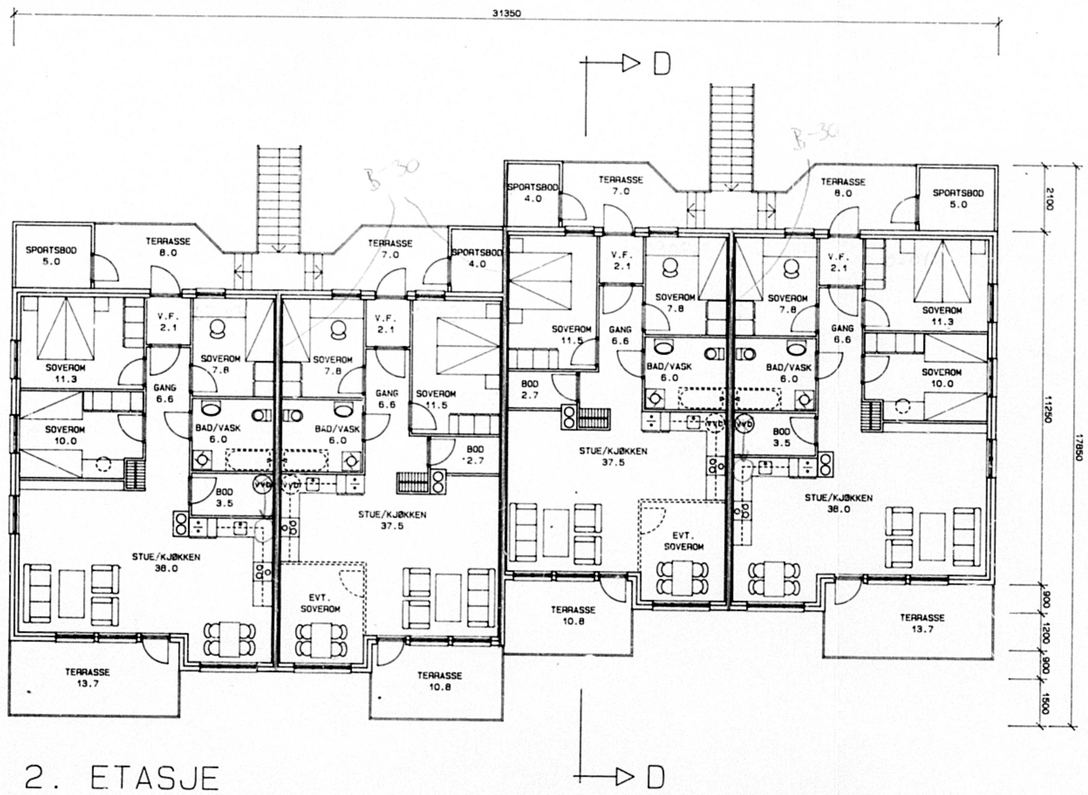
Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

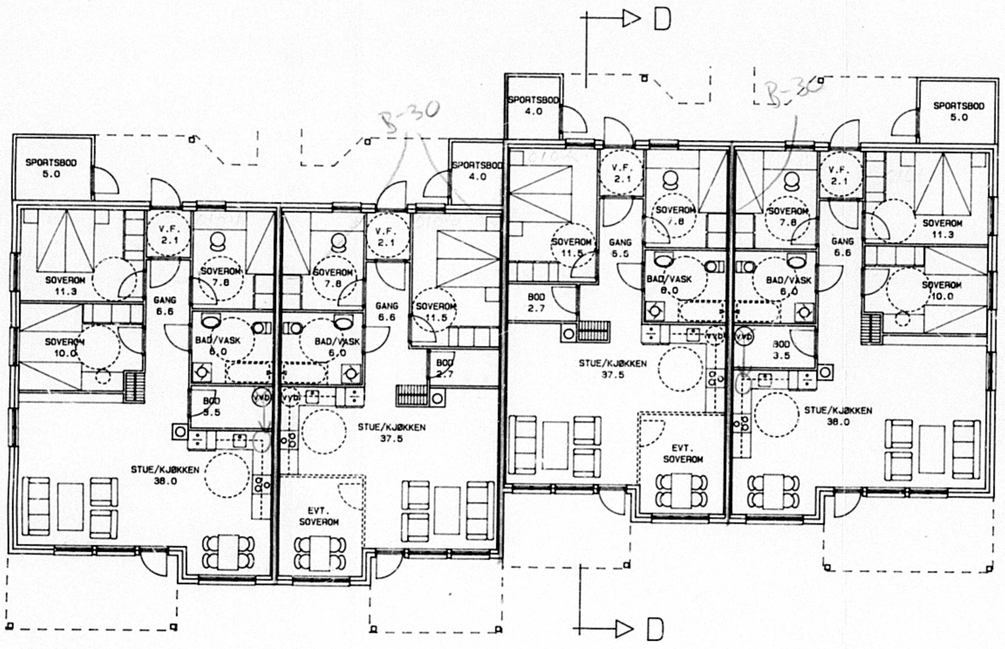
Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

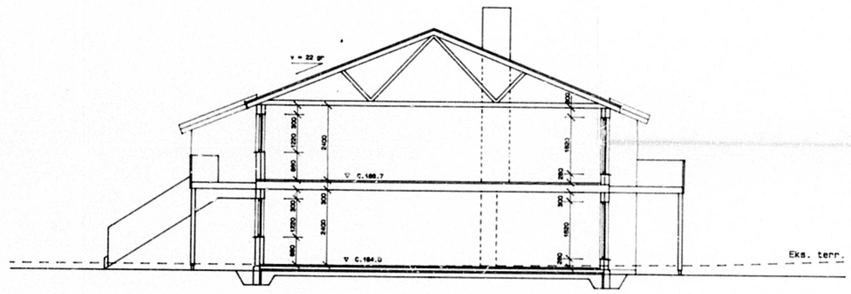
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823



2. ETASJE



1. ETASJE



SNITT D-D

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

MOTTATT
0 2 OKT 1991
Oslo Bygningskontor

BESTEMT
A B C D E F G H I
OPPDR. NR
ARKIV NR

PROSJEKT
ELLINGSRUDFLATEN
FELT A
OSLO

REKKE NR. 26-32
PLANER & SNITT

M:L 1 : 100
DATO 30.09.91
TEGN. NR ELL-401

Ark. MNAL NPA
KNUT M. HAALAND
Frydenlundgt. 19, 0169 OSLO1
tlf. 02 465662

FORUS TRELAST AS
Grannessv. 74, 4030 HINNA
tlf. 04 882000

Oslo

S-2596

Reguleringsplan med reg.best. for Ellingsrudflaten (del av 109/9 Ellingsrud gård), som reguleres til byggeområde for boliger og forretning, tomter for off. og almennyttig formål, friområde, trafikkområde og fareområde

Vedtaksdato: 05.04.1982
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198201801
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Gjelder foran KDP-6 Oslomarka
Knytning(er) mot andre planer: V180184, V221194, V170283, V110986, V251191, V180398

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se endring i Vedt.18.3.98 og Vedt.25.11.91

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 109, BNR. 9,ELLINGSRUD GÅRD, ELLINGSRUDFLATEN, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for forretning
- Tomt for offentlig bygning (barneskole, barnehage, skolehage og ridesenter).
- Tomt for allmennyttig formål (ridesenter)
- Friområde (anlegg for lek, sport og idrett samt turveier)
- Trafikkområder (T-bane, offentlig kjøre- og gang/sykkelveier, utfartsparkeringsplasser)
- Fareområder (kraftledninger)

§ 3. Byggeområde for boliger
Innenfor byggeområde for boliger, felt A - D, kan det oppføres småhusbebyggelse med utnyttelsesgrad inntil u= 0,35 i 2 etasjer. Det skal anlegges 1,5 biloppstillingsplasser pr. bolig på eget område hvorav 1,0 + 0,2 opparbeides som beboer/gjesteparkering og 0,3 avsettes som reserve.

§ 4. Byggeområde for forretning
Det kan oppføres bygning for butikk, service m.v. med utnyttelse inntil u= 0,4 i 2 etasjer. Det skal anlegges 20 biloppstillingsplasser pr. 1000 m2 gulvflate.

§ 5. Tomter for offentlig bygning
A) Det kan oppføres en barneskole og barnehage med utnyttelse inntil u= 0,4 i 2 etasjer. Parkering for disse skal skje på offentlig parkeringsplass (I). Skolehagen kan inngjerdes med et 2,0 m høyt gjerde.
B) Gårdsanlegget skal benyttes til ridesenter samt stasjon for hundekjøring (ungdomskontoret). Nødvendig bebyggelse i forbindelse med ridesenteret, friområde for skolehagen skal såvidt mulig konsentreres til nåværende gårdsanlegg. Innenfor de viste grenser kan det tillates oppført et nytt ridehus og stall med gulvareal på til sammen 2000 m2. Fysiske endringer av gårdsanlegget skal forelegges byantikvaren til uttalelse. Gårdsanlegget skal være åpen for alminnelig ferdsel. Nødvendig økonomikjøring etc. skal skje fra Mariholtveien over gang/sykkelvei 9700. Parkering skal skje på offentlig parkeringsplass (II).

§ 6. Tomt for allmennyttig formål
Driftsbygningen skal benyttes til ridesenter. Om atkomst/parkering gjelder det samme som er nevnt i paragraf 5.

§ 7. Friområdet
Innenfor de viste grenser skal det være park, turvei, anlegg for lek og sport.
Nødvendig pumpestasjon for vann- og kloakkvesenet kan innpasses.

§ 8. Trafikkområder
Offentlige og interne gangveier og gang/sykkelvei kan ikke benyttes av motorkjøretøyer annet enn når dette er nødvendig (uttrykningskjøretøy, renovasjonsbiler etc.). Unntak herfra gjelder for eiendommene innenfor felt P og Q i reguleringsplan for Ellingsrud Vest, S-2256 stadfestet 9.8.77) hvor det er forutsatt at disse skal ha atkomst via gang/sykkelvei 9700. Utfartsparkeringsplass for 600 biler skal ha atkomst som vist på planen.

§ 9. Før søknad om byggetillatelse kan behandles, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for de enkelte felt innenfor byggeområde for boliger.
Sammen med bebyggelsesplan for området skal det innsendes utenomhusplan som viser lekeareal, interne gangveier osv., i henhold til bygningsloven med vedtekt for Oslo paragraf 69.

§ 10. Nettstasjoner skal innpasses i samråd med Oslo Lysverker.

606800 606900 607000

6645600 6645500 6645400

109/9 109/20 109/22 109/23 109/63 109/64 109/54

999/20 (9700)

Gang-/sykkelvei S-2256, 9.8.77

Friområde, S-2596,5.4.82

Tomt for offentlig bygning
(barneskole)
S-2596,5.4.82
Se reg.best.

Felt P
Byggeområde for boliger
S-2256, 9.8.77
se reg.best.

9,0
6,0

Felt Q
Byggeområde for bo
S-2256, 9.8.77
se reg.best.

Vedt. 22.11.94
(S-2596)

Gang-/sykkelvei S-2

Felt A
Byggeområde for boliger
U=0,35
S-2596,5.4.82
Se reg.best. Vedt.25.11.91

til Munkebekken

FELT A
Byggeområde for boliger
U=0,35
S-2596,5.4.82
Se reg.best.,Vedt.22.11.94

FELT A
Byggeområde for boliger
U=0,35
S-2596,5.4.82
Se reg.best.,Vedt.22.11.94

Markalovgrense 1.9.09

Friområde (turvei)
S-2596,05.04.91

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

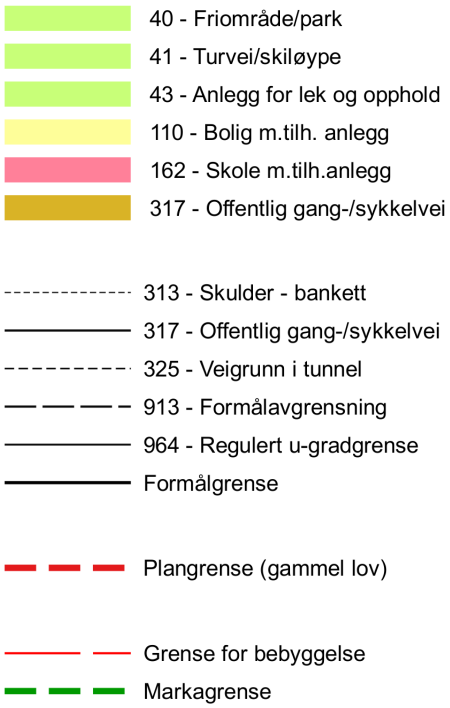
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 157707/ 86532630
Adresse: Munkebekken 438
Gnr/Bnr: 109/63
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



606600 606900 607200

6645900 6645600 6645300

Sørli
til Skansen terrasse
til Skansen terrasse
Bakås skanse
Skansestien
Gamle Strømsvei
Ellingsrud
Ellingsrud kirke
Edvard Munchs vei
Dragonveien
Pionerveien
Ellingsrud skole
Grenaderstien
til Edvard Munchs vei
til Munkebekken
til Munkebekken
Lørenskog kirkelige fellesråd Munkebekken idrettsbarnehage
til Munkebekken

H190_1
H190_2
H310_2
H320_2
H190_1

0 100 200 300 400 500 m

606600 606900 607200

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157707/86532630
Deres ref.:

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
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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

Nabolagsprofil

Munkebekken 438B - Nabolaget Munkebekken - vurdert av 98 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Ellingsrudåsen Linje 2	6 min 0.5 km
Ellingsrudåsen T Linje 2N	7 min 0.6 km
Furuset T-bane, buss	22 min 1.9 km
Lørenskog stasjon Linje L1	8 min 3.2 km
Helsfyr T-bane, buss	13 min 10.7 km

Skoler

Bakås skole (1-7 kl.) 264 elever, 17 klasser	9 min 0.7 km
Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.) 445 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Furuset skole (1-7 kl.) 273 elever, 14 klasser	23 min 2 km
Ellingsrud skole (8-10 kl.) 247 elever, 20 klasser	10 min 0.9 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	13 min 6.4 km
Hellerud videregående skole 600 elever	15 min 9.5 km

«Skjult perle i Oslo!»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

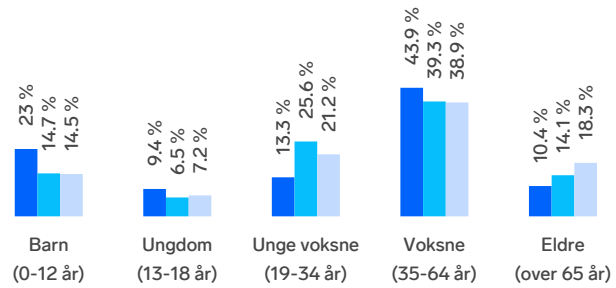
Naboskapet

Godt vennskap 82/100

Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Munkebekken	1 006	334
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Munkebekken idrettsbarnehage (1-5 år) 153 barn	6 min 0.5 km
Frydenlund barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min 0.7 km
Lia barnehage (0-5 år) 127 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Ellingsrud	9 min
Rema 1000 Ellingsrud Post i butikk, PostNord	12 min 1 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

Støynivået
Lite støynivå 98/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

Sport

Frydenlund Ballspill	5 min 0.4 km
Bakås skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 0.7 km
Actic Furuset Senter	22 min
Mudo Furuset	23 min

Boligmasse



58% rekkehus
42% annet

«Barnevennlig med nærhet til marka»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

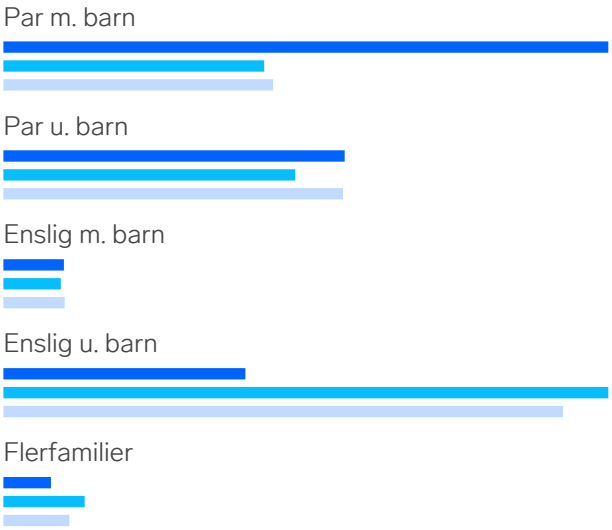
Furuset Senter	22 min
Vitusapotek Karihaugen	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
44% 6-12 år
14% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning



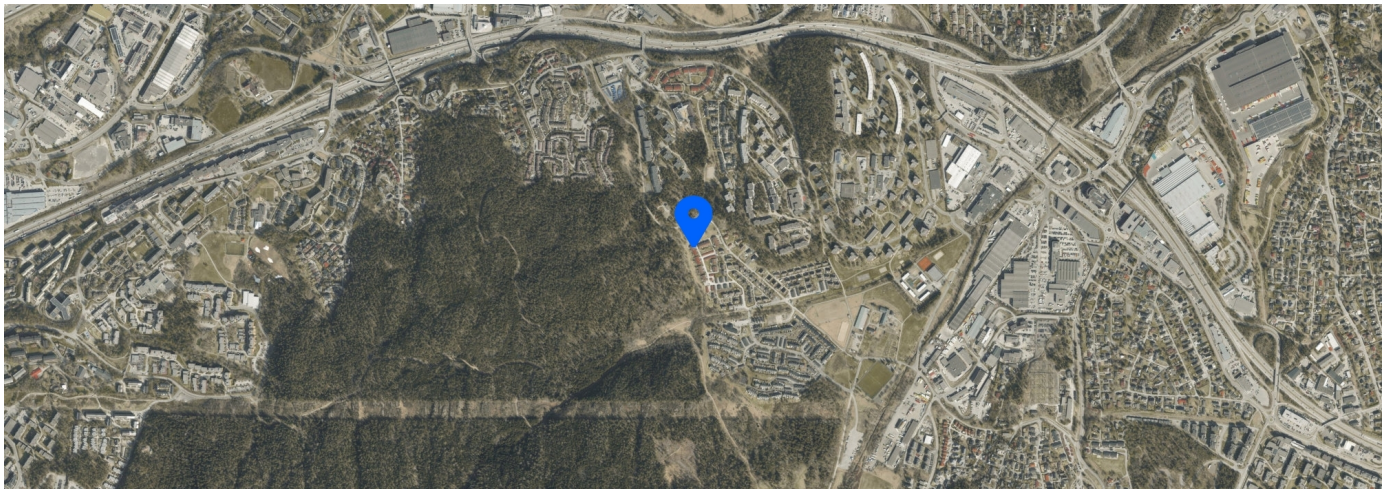
0% 47%

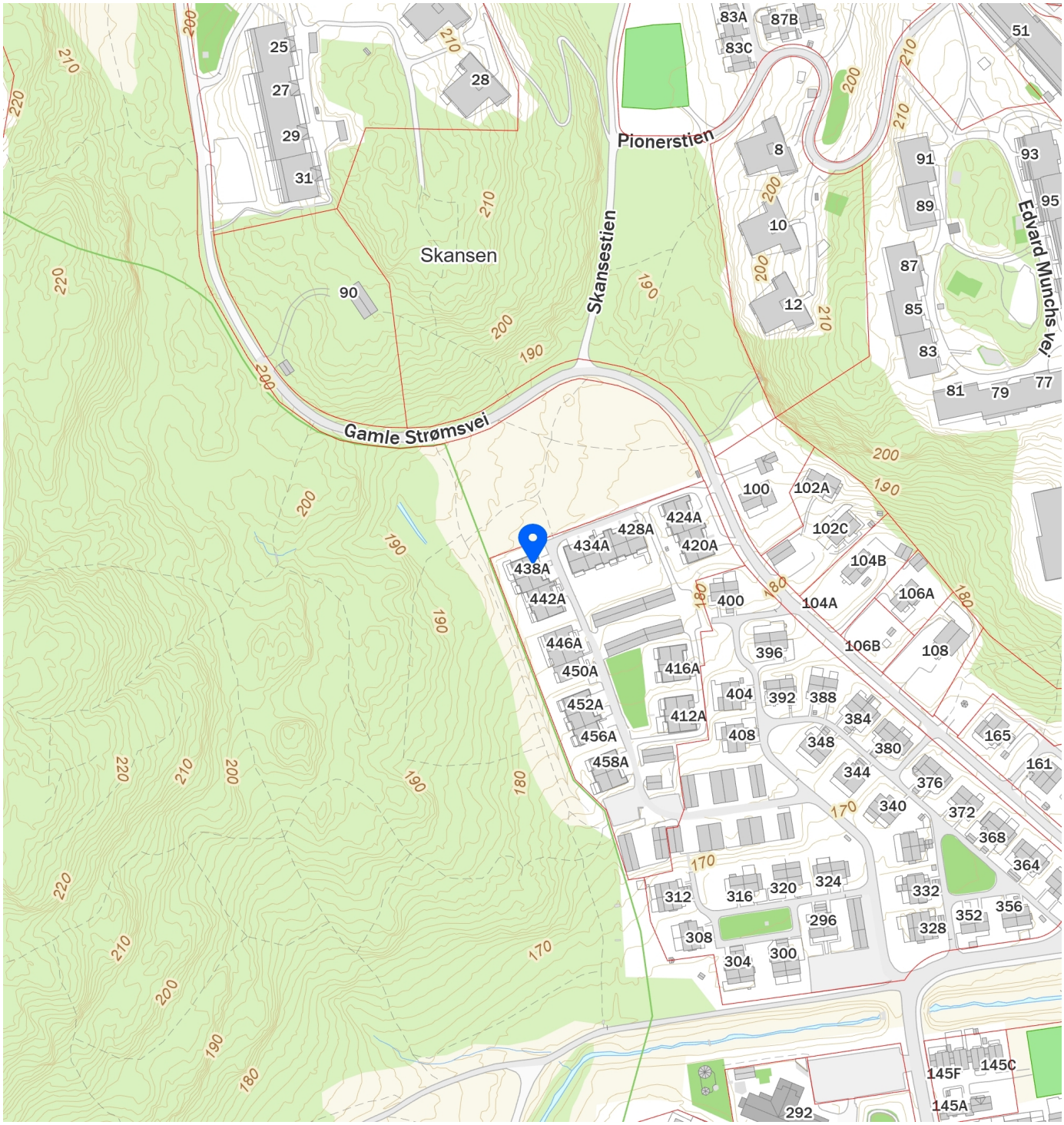
Munkebekken
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025