GINA KROGS VEI 3 B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Årsberetning
Boliginfo
Husordensregler
Vedtekter
Reguleringskart
Energiattest
Festekontrakt
Meglers verdivurdering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet.
Gina Krogs vei 3 B, 1153 OSLO
OSLO kommune
gnr. 159, bnr. 121
Aksjenummer 127

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 30.06.2024 **Rapportdato:** 04.07.2024 **Oppdragsnr.:** 15431-1441 **Referansenummer:** SV1938

Autorisert foretak: Torgeir Lien

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Torgeir Lien
Uavhengig Takstingeniør
torgelie@online.no
928 33 330

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms aksjeleilighet beliggende i 2. etasje i lavblokk på Karlsrud/Lambertseter. Leiligheten består av entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad/wc. Stue med utgang til sydvestvendt balkong. Leiligheten disponerer loftsbod og kjellerbod.

Leilighet. - Byggeår: 1956

Gå til side

UTVENDIG

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass fra 1981/1982. Entrédør fra Swedoor i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med dørøye og elektronisk lås.

Gå til side

INNVENDIG

Glatt hvit baderomsdør. 2-speils formpressede soveromsdører.
Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Gulv med enstavs eikeparkett fra 2018. Malte veggoverflater. Overflater ble malt i 2018. Malte himlinger. Himling i entré er malt i 2024. Øvrige himlinger ble malt i 2018.
Andre opplysninger: Dørcallinganlegg med portåpner. Downlights med dimmer i entré og stue. 3-dørs skyvedørsgarderobe på begge soverom.

Gå til side

VÅTROM

Baderom ble renovert i 2017 i regi av boligaksjeselskapet. Keramiske fliser på gulv og vegger. Malt gipsplatehimling med innfelte downlights med dimmer. Varmekabler som styres med effektregulator montert på vegg ved dør. Sluk med klemring for membran. Membran/slukmansjett er synlig i sluk. Vegghengt toalett i hvit porselen med to-trinns vannspyling og innebygd sisterne. Heldekkende servant med ettgreps servantbatteri. Baderomsinnredning med glatte fronter i eik. Speilskap med belysning over servant. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj og hodedusj/regnfallsdusj. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Avtrekksventil er plassert øverst på vegg. Tilluft via spalte ved dørterskel.

Gå til side

KJØKKEN

HTH kjøkkeninnredning fra 2016, med glatte hvite fronter og integrerte håndtak. Dobbelt vitrineskap med glasshyller og belysning. Elektrisk åpner på benkeskap (kjøkkenfront). Benkeplater i laminat. Planlimt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Såpedispenser. Benkebelysning under overskap. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og induksjonstopp. Kjøkkenventilator med kullfilter.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er rør-i-rør opplegg samt noe alu-pex. Nytt røropplegg i forbindelse med våtromsrehabiliteringen i 2017. Samlestokker med stoppekraner er plassert bak luke i vegg over toalett. Utenpåliggende forkrommede vannrør på bad. Interne avløpsrør av plast. Det opplyses at felles vertikale avløpsrør er en kombinasjon av MA-rør (støpejern) og avløpsrør av plast. Vertikalt avløpsrør er synlig bak luke over toalett på bad. Kun plastrør er synlig. Avløpsrør ble fornyet i forbindelse med våtromsrehabiliteringen i 2017. Oppvarming med radiatorer i stue, kjøkken og begge soverom. Radiatorer ble skiftet i regi av boligselskapet i 2006. Radiatorer er tilknyttet felles jordvarmeanlegg. Boring etter jordvarme ble utført i 2017/2018. Sikringsskap med 25A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten. Fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater. 1 stk. 20A teknisk kurs, 1 stk. 16A kurs, 2 stk. 15A kurser og 1 stk. 13A kurs. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere som er tilkoblet felles trådløst brannvarslingsanlegg.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

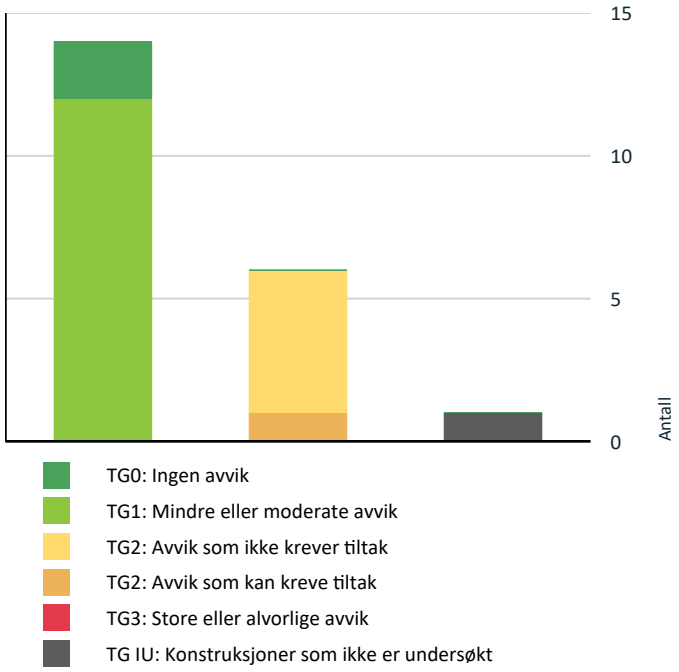
Leilighet.

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Oversendt tegning fra Plan- og bygningsetaten er tegning i forbindelse med nye fasader og balkonger, datert 06.02.2002.

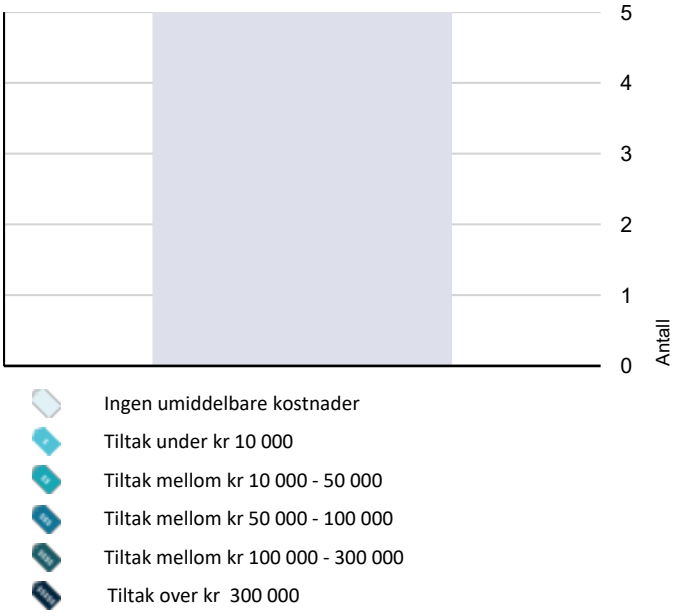
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et boligaksjeselskap og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vinduer, dører og balkong som disponeres av leiligheten. Alle opplysninger er kontrollert av eier i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Våtrom > 2. etasje > bad. > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2. etasje > bad. > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET.

Byggeår
1956

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass fra 1981/1982.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre vinduer og balkongdør med alders- og bruksslitasje. Vinduer og balkongdører produsert på begynnelsen av 1980-tallet har vesentlig dårligere isoleringsevne enn de som er produsert iht. dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av vinduer bør påregnes på sikt. En eventuell utskifting vil blant annet medføre bedre varmeøkonomi.

Generelt om vedlikehold av vinduer (gjelder også balkongdører): Det anbefales å male vinduer og skifte tetningslister ved behov. Tetningslister må ikke overmales. Vinduer som går tregt justeres. Hengsler og bevegelige deler smøres 1-2 ganger i året.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Entrédør fra Swedoor i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med dørøye og elektronisk lås.
Normal slitasjegrad inkludert noen merker i overflaten. Døren har normalt god standard og funksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 8 m². Nye balkonger i boligselskapet i 2006. Balkongdekke i betong. Ramme i stål. Gulv med trykkimpregnerte terrassebord. Rekkverk i aluminium som er platekledd. Glass i øvre del av sidefeltene. Rekkverkshøyde er 1,06 m. Veggmontert utelampe.

Balkongen har normal og forventet slitasje samt klimapåvirkning mht. alder. Balkonger er normalt et boligselskaps felles ansvar. Vurderingen i denne rapporten gjelder overflater og det som er synlig fra innvendig side av balkongen. Terrassebord er ikke demontert på befaringen og tilstand på betongdekke er ikke kontrollert av takstmannen, da det krever inngrep i konstruksjonen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom:
Gulv: Enstavs eikeparkett fra 2018.
Vegger: Malte veggoverflater. Overflater ble malt i 2018.
Himlinger: Malte himlinger. Himling i entré er malt i 2024. Øvrige himlinger ble malt i 2018.

Normal slitasjegrad. Forhold som kan utbedres ved helt enkle midler (f.eks. maling og noe sparkling), gir normalt ikke TG 2.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong i etasjeskille.
Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 8 mm innenfor 2 meter på det ene soverommet og 9 mm innenfor 2 meter i stue. Det er målt høydeforskjell på 10 mm gjennom hele rommet på det ene soverommet og 12 mm gjennom hele rommet i stue. Totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet. Høydeforskjell innenfor 2 m i intervallet 0-10 mm og høydeforskjell i hele rommet i intervallet 0-15 mm gir TG 1.

TG 0 Radon

Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Boligen ligger minimum 3 etasjer (inkludert kjeller) over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Glatt hvit baderomsdør. 2-speils formpressede soveromsdører.
Dørene har normal slitasjegrad, standard og funksjon.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD.

Generell

Baderom ble renovert i 2017 i regi av boligaksjeselskapet. Arbeidene ble utført av AF Gruppen. Arbeidene inkluderte blant annet nye membranløsninger, sluk, overflater, røropplegg, innredninger og utstyr. Entreprenøren opplyser at rehabiliteringen er basert på NS 8407 og BVN med noen avvik grunnet stedlige forhold. Det er ikke mulig å kontrollere den håndverksmessige utførelsen på skjulte detaljer uten risiko for å ødelegge membranen og tettingen rundt gjennomføringer. Det forutsettes at bruk av komponenter og tettinger er utført iht. regelverket på byggetidspunktet. Hovedsakelig normal slitasje på innredninger, overflater og utstyr. Levetiden på bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Gulvsluk må rengjøres regelmessig.
Dette punktet er ment som informasjon og er ikke et vurderingspunkt i rapporten. Det er derfor ikke satt tilstandsgrad.

2. ETASJE > BAD.

TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger. Malt gipsplatehimling med innfelte downlights med dimmer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

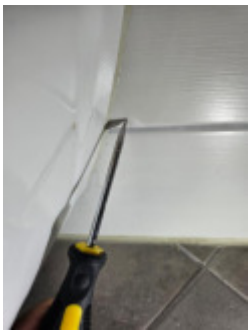
Det ble registrert sprekkdannelse i 1 veggflis ved toalett. Svertesopp og stedvis dårlig vedheft på våtromssilikon i overgang gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

En eventuell utskifting av veggflis må utføres av fagfolk med kompetanse på området.
Det anbefales å skifte silikon da silikon har en tendens til å løsne etter noen år og fordi silikonens soppdrepende effekt avtar med årene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sprekkdannelse i veggflis.

2. ETASJE > BAD.

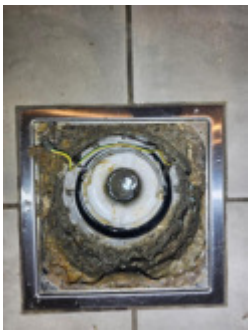
TG 1 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Varmekabler som styres med effektregulator montert på vegg ved dør. Gulvet er sjekket med krysslaser. Gulvet har tilfredsstillende fall til sluk.

2. ETASJE > BAD.

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring for membran. Gulvsluk bør rengjøres regelmessig for å hindre at det går tett. Membran/slukmansjett er synlig i sluk. For øvrig lot seg ikke konstatere hvordan membran er anlagt da det krever inngrep i konstruksjonen. Membran og sluk vurderes også i forhold til alder.



Sluk.

2. ETASJE > BAD.

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett i hvit porselen med to-trinns vannspyling og innebygd sisterne. Heldekkende servant med ettgreps servantbatteri. Baderomsinnredning med glatte fronter i eik. Speilskap med belysning over servant. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj og hodedusj/regnfallsdusj. Opplegg for vaskemaskin.
Normal slitasjegrad på sanitærutstyr og innredning.

2. ETASJE > BAD.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk. Avtrekksventil er plassert øverst på vegg. Tilluft via spalte ved dørterskel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Boligselskapet har bestemmelser som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Tiltak for å lukke avviket kan derfor ikke gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD.

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (murvegger).
Det ble foretatt fuktsøk med fuktindikator på vegger i dusjsonen. Instrumentet viste variasjoner i indikasjonsverdiene i nedre del av vegger i dusjsonen, noe som kan indikere fukt. Det presiseres at fuktsøk med fuktindikator på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, men i de tilfeller hvor det oppdages fukt, kan ikke fuktsøkeren bestemme om denne fukten er på eller bak membranen. For øvrig ble det ikke registrert andre indikasjoner på fukt, slik som for eksempel riss i fuger i det aktuelle området.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning fra 2016, med glatte hvite fronter og integrerte håndtak. Dobbelt vitrineskap med glasshyller og belysning. Elektrisk åpner på benkeskap (kjøkkenfront). Benkeplater i laminat. Planlimt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Såpedispenser. Benkebelysning under overskap. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og induksjonstopp. Det anbefales å montere komfyrvakt.

Normal bruksslitasje. Skapdører og skuffer er funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende. Fuktsøk med indikasjonsinstrument av typen Protimeter MMS2 i benkeskap under oppvaskkum og på gulv foran kjøl/frys og oppvaskmaskin viste ingen indikasjoner på unormale fuktverdier.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Boligselskapets vedtekter har bestemmelser som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra kokesonen. Tiltak for å lukke avviket kan derfor ikke gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør er rør-i-rør opplegg samt noe alu-pex. Nytt røropplegg i forbindelse med våtromsrehabiliteringen i 2017. Samlestokker med stoppekraner er plassert bak luke i vegg over toalett. Utenpåliggende forkrommede vannrør på bad. Det anbefales å montere lekkasjestopper/Waterguard i tilknytning til vanninstallasjoner på kjøkken. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen.

TG 1 Avløpsrør

Interne avløpsrør av plast.
Det opplyses at felles vertikalt avløpsrør er en kombinasjon av MA-rør (støpejern) og avløpsrør av plast. Vertikalt avløpsrør er synlig bak luke over toalett på bad. Kun plastrør er synlig. Vertikale avløpsrør ble fornyet i forbindelse med våtromsrehabiliteringen i 2017.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Det er friskluftsventiler i yttervegg kun på kjøkken. Disse er plassert i yttervegg ved siden av kjøleskap. Ventilene er ikke synlig på veggens utside, men kan muligens ta inn luft via luftespalte bak utlektet ytterkledning.

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

Ventilene på kjøkken er stengt. Øvrige rom har verken veggventil på yttervegg eller spalteventiler i vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ventilene på kjøkken bør åpnes. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming med radiatorer i stue, kjøkken og begge soverom. Ingen synlige tegn til lekkasje. Radiatorer ble skiftet i regi av boligselskapet i 2006. Radiatorer er tilknyttet felles jordvarmeanlegg. Boring etter jordvarme ble utført i 2017/2018.

Generelt om vedlikehold av radiatorer: For at varmesystemet skal fungere effektivt bør man lufte radiatorene før oppvarmingssesongen, eller etter behov.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med 25A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten. Fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater. 1 stk. 20A teknisk kurs, 1 stk. 16A kurs, 2 stk. 15A kurser og 1 stk. 13A kurs.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja
   Samsvarserklæring fra E. Halvorsen Elektro AS datert. 17.11.2017. Gjelder våtromsprosjekt - bad/wc. For øvrig er det ikke fremlagt samsvarserklæringer.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja
    Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-kontroll fra godkjent kontrollinstans. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL), med veiledning sier blant annet følgende: Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5. I tillegg til vedlikehold på bakgrunn av faresignal eller skade, bør det også foretas regelmessig ettersyn av anlegget f.eks. hvert tiende år i boliger og andre anlegg med tilsvarende grad av risiko. Forsikringsbransjen anbefaler for øvrig at det utføres en brannforebyggende el-kontroll hvert 5 år. Det er ikke foretatt el-kontroll eller gjennomført el-tilsyn de senere årene. Med bakgrunn i ovenstående anbefales det en utvidet el-kontroll, og anlegget gis TG 2.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere som er tilkoblet felles trådløst brannvarslingsanlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
   Nytt brannslukningsapparat. Pilen på trykkmåleren står på grønt
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei
   Det er ikke synlige skader på røykvarslere. Røykvarslere er ikke demontert eller funksjonstestet på befaringen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

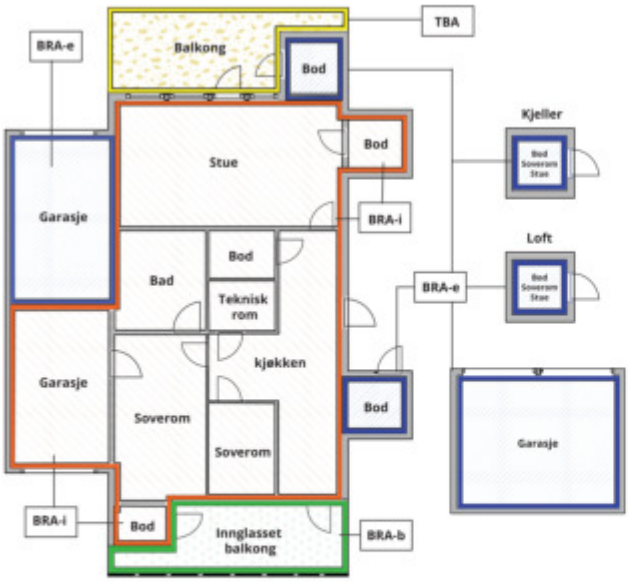
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. etasje	72			72	8		72
Loft		4		4		4	8
Kjeller		7		7			7
SUM	**72**	**11**			**8**	**4**	**87**
SUM BRA	**83**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad.		
Loft		Loftsbod.	
Kjeller		Kjellerbod.	

Kommentar

Takhøyde i stue er målt til 2,46 m.
Balkong på ca. 8 m².
Leiligheten disponerer loftsbod med gulvareal på ca. 8 m². Kun 4 m² er måleverdig grunnet skråtak med lav takhøyde mot yttervegg.
Leiligheten disponerer kjellerbod på 6,8 m². Bodene er fremvist av eier.
Boder som ligger utenfor boenheten, og som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Areal utenfor boenheten kan omdisponeres av boligselskapet og dette kan påvirke boligens BRA-e. Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Oversendt tegning fra Plan- og bygningsetaten er tegning i forbindelse med nye fasader og balkonger, datert 06.02.2002.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet.	72	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.6.2024	Torgeir Lien	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	121		0	2576 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Gina Krogs vei 3 B

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Østerli Boligselskap AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
127/Østerli Boligselskap AS	932594803	127	OBOS Eiendomsforvaltning AS Tlf: 22 86 59 99	Axel Restrup

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
127

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Boligblokk over 4 etasjer + loft og kjeller.
Grunnmur i betong.
Støpt kjellergulv.
Bærende konstruksjoner i betong/murkonstruksjon.
Fasader er hovedsakelig kledd med fasadestein/plater. Fasader ble oppgradert i 2006.
Etasjeskillere i betong.
Malt trappeoppgang med trapper i betong/terrazzo. Rekkverk i stål. Oppganger ble malt i 2013. Nye LED lamper i 2015.
Takkonstruksjoner i tre, tekket med takstein. Yttertak ble omtekket i 1998.
Boligselskapet har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister.
Det er 3 fellesvaskerier i boligselskapet.
Østerli boligselskap er et aksjeselskap bestående av 147 leiligheter. Disse er fordelt på 9 blokker og 16 oppganger.
Hjemmeside: http://web2.herborvi.no/1214
For utfyllende informasjon om boligselskapet anbefales det å sette seg inn i boligselskapets vedtekter, regnskap, årsberetning, budsjett, husordensregler, vedlikeholdshistorikk, vedlikeholdsplan samt informasjon på boligselskapets hjemmeside.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.06.2024		Gjennomgått	4	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/SV1938

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	38240410

Adresse	Gina Krogs vei 3 B		
Postnummer	1153	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2018	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	5år7mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Axel Andersen	**Selger1etternavn**	Restrup

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: AF-Gruppen

Redegjør for hva som er gjort og når: Totalrenovering av bad, pluss utskifting av rør og soilrør på kjøkken, desember 2017

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Totalrenovering av bad, pluss utskifting av rør og soilrør på kjøkken, desember 2017

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 27.06.2024

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
27.06.2024

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
27.06.2024

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Restrup, Axel Andersen

Signert av

bankID

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
27.06.2024

ÅRSBERETNING

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1214

Østerli Boligselskap AS

Velkommen til generalforsamling i Østerli Boligselskap AS

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

Dato for generalforsamlingen:

3. april 2024 kl. 18:00, Lambertseterhjemmet, dagsenter, Østerliveien 42..

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring §8-4, nytt kulepunkt nr 7, valg av valgkomite
8. Vedtektsendring § 8-4, nytt kulepunkt 8, valg av revisor
9. Endring i Husordensregler nr 9
10. Foreslåes en uavhengig granskning av Boligselskapets økonomi
11. Innlegg på Vibbo fra Styret bør kunne kommenteres av alle!
12. Valg av revisor
13. Valg av valgkomité
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Østerli Boligselskap AS

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges i møtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges i møtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1214 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000

Sak 7

Vedtektsendring §8-4, nytt kulepunkt nr 7, valg av valgkomite

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det velges to medlemmer til valgkomite.

Valget gjelder for to år.

Forslag til vedtak
Det velges to medlemmer til valgkomite. Valget gjelder for to år.

Sak 8

Vedtektsendring § 8-4, nytt kulepunkt 8, valg av revisor

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Valg av revisor

Forslag til vedtak
Det velges revisor. Valget gjelder for 2 år.

Sak 9

Endring i Husordensregler nr 9

Forslag fremmet av:
Thomas Johannessen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker å legge til krav om båndtvang av hunder på sameiets uteområder. Iht alminnelige regler om båndtvang. Hunder som ikke holdes i bånd er tilsjenanse og fare for barn, særlig barn under 14.

Bakgrunn: episoder hvor løse hunder med vilter atferd "forstyrrer" småbarns lek i sandkasse. Løse hunder er alltid en risiko for særlige barn.

Styrets innstilling
Båndtvang er regulert i flere lover og forskrifter. Det er generell båndtvang for hund i hele landet i perioden 1. april-20. august. Den enkelte kommune kan gi forskrift om båndtvang hele året enkelte steder. Det er Politiet som håndhever bestemmelsene i lovene og forskriftene.

Boligselskapet har ingen myndighet til å pålegge båndtvang på boligselskapets uteområder. Men vi kan henstille hundeeiere å bidra til sikkerhet, trygghet og alminnelig ro og orden, ved å holde hunden i bånd utendørs, plukke opp ekskrementer ute og inne, og ellers sørge for at hunden ikke er til urimelig ulempe for folk og dyr.

Siden saker om båndtvang ikke hører til under styrets myndighetsområde, anbefaler styret at man stemmer i mot forslaget.

Forslag til vedtak

Krav om båndtvang av hunder på sameiets uteområder.

Sak 10

Foreslåes en uavhengig granskning av Boligselskapets økonomi

Forslag fremmet av:
Peter Neil Bennett

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har i Østerli Boligselskap en økonomi som ikke er idéel: Noe som har ført til egenandel av selskapets gjeld i størrelsesorden 400.000+ for en 3-roms, og en husleie på over 6.600 - helt uhørt for et gammelt 60-talls borettslag - der gjennomssnittet i vår bydel bør være i størrelsesorden 2.900 - 4.000 (gjennomssnitt på leil. til salgs på Finn.no i bydel Nordstrand, ikke nybygg).

Husleien har gått opp FIRE GANGER siden Des. 2022 - 15% : Og nå skal tv/internet kostnaden - for de som vil ha samme tv som før - nesten fordobles.

Likevel, skriver Revisor Brinchmann under presist samme ordlyden, år etter år, at 'alt er i orden'!

Vi har flere årsaker til dagens økonomisk situasjon - noen, som tidligere styrer har informert om, som tidligere byggeprosjekter som både har vært mislykket - eller/og ikke begynt nedbetaling - samt nyere prosjekter som rørfornyelsen, en enorm 3 millioner. Vi har bankkonti og lån. Og hvert år går husleien opp - som nevnt 4 ganger på litt over et år. Og i mens blir disse leilighetene - vår hjem samt sparepenger - vanskeligere å få solgt. VI BEHØVER PROFESJONELT HJELP!

Det foreslåes derfor at det gis oppdrag til en profesjonell finansrådgiver, om å saumfare Boligselskapets økonomi, med tanke på besparelser, fornuftig bruk av våre midler og vår fremtidige økonomi. JO - det vil koste litt - men når 'vi' har kunnet bruke over 100' på å ruste opp asfalten på inngangen til GK v 7, og gudene vet hvor mange millioner på parkeringsplassene, tror jeg at vi har råd til en - begrenset, gjerne sette et tak - titt på vår økonomi - FØR husleien blir så stor at vi ikke lenger har råd til å bo her!

Styrets innstilling

Styret har i løpet av 2023 gjennomgått samtlige variable kostnader knyttet til kjøp av tjenester, og har, delvis ved å skifte leverandører, delvis gjennom forhandlinger, fått til besparelser som vil utgjøre ca kr 560.000 pr år sammenlignet med tidligere. Rørfornyelsen som forslagsstiller spesifikt nevner, var en oppgave pålagt av Oslo kommune, med trussel om dagbøter dersom den ikke ble gjennomført. Hele arbeidet hadde en kostnad på i overkant av kr 800.000,-.

Styret minner også om at oppvarming og varmtvann er inkludert i husleien. Denne kostnaden vil, om den deles likt på aksjeeierne (etter et lite fradrag for fellesstrøm), i snitt utgjøre ca kr 800,- pr mnd. Dette beløpet bør trekkes ut når husleiepriser sammenlignes.

Styret kan ikke helt se hvilken effekt en slik foreslått "granskning" ville gi. Vi sliter med nedbetaling av store lån opptatt for noen år siden i forbindelse med bad-rehabilitering og etablering av jordvarme. Etter den tid har rentenivået stadig økt, og en generell prisstigning har i tillegg gitt oss store økninger i kommunale avgifter, festeavgift og strøm.

Siste år hadde vi ekstraordinære utgifter knyttet til den pålagte rør-rehabiliteringen og utskifting av låssystemet.

Flertallet av styret er av den oppfatning at en granskning ikke er nødvendig og anbefaler at man stemmer i mot forslaget.

Forslag til vedtak

"Det gis et oppdrag til Styret, om å gi en finansiell rådgiver oppdrag om å gjennomgå dagens regnskap og finansiell tilstand i Boligselskapet, med mål om å redusere utgiftene, effektivisere bruk av Selskapets midler - med tanken på en sunnere fremtidige økonomi". Oppdraget er et en gangs oppdrag, og kan ha et, for Styret, akseptabel utgift. Det bør ikke gis OBOS prosjekt.

Sak 11

Innlegg på Vibbo fra Styret bør kunne kommenteres av alle!

Forslag fremmet av:
Peter Neil Bennett

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Denne er enkel: Vibbo er, etter at papir er blir borte, Østerli Boligselskapets - felles informasjonskilde, meldingsplass - og diskusjonsforum. Det har siden covid i 2020 vært det eneste stedet vi kan dele informasjon på.

Styret har i.l.a. det siste året hatt en - lei, etter min mening - tendens til å lukke innlegg for kommentarer. Nylig, etter utsettelsen av ny kabel tv nett, ble det helt 'corny', da noen rakk å kommentere - før Vibbo ble stengt!

Altså , Vibbo er vår felles eiendom - ikke Styrets - vi har demokrati i Norge, og innen anstendighetens grenser (!) bør dette være åpent for alle.. alltid. Vi er alle voksne og naboer!

Styrets innstilling

Noen ganger er det nødvendig for styret å gi ut informasjon, uten at kommentarer fra boligeiere kan gjøre noe fra eller til. I slike tilfeller velger vi å stenge for kommentarer. I andre tilfeller velger vi å stenge når de aktive har sagt sitt, og når det ikke lenger kommer fram nye momenter.

Det er for øvrig alltid mulighet til å kontakte styret, enten ved melding på Vibbo, eller som mail til styrerommet.

Styret tåler selvfølgelig "kommentarer innenfor anstendighetens grenser", det er når denne grensen til stadighet brytes at det føles som en belastning.

Forslag til vedtak

Styret bes la innlegg på Vibbo alltid være åpen for kommentarer fra beboerne.

Sak 12

Valg av revisor

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret har innhentet pristilbud fra flere tilbydere, og har vurdert KPMG som et godt og prisgunstig alternativ.

Forslag til vedtak

Revisjonsfirmaet KPMG velges som revisor. Valget gjelder for 2 år.

Sak 13

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Axel Sanner

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Birgitte Bjørnerud
- Karen Lie Lerheim

Vedlegg

1. Birgitte_2024_CV.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ingebjørg Borch	Gina Krogs Vei 3 A
Styremedlem	Elise Grefslie	Gina Krogs Vei 13 A
Styremedlem	Ståle Gulbrandsen	Gina Krogs Vei 7 B
Styremedlem	Jimmy Wong	Gina Krogs Vei 13 A
Varamedlem	Kai Bruvik Eriksen	Østerliveien 57 B

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 Østerli Boligselskap AS
Aksjeselskapet består av 147 leiligheter knyttet til aksjer.
Østerli Boligselskap AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 932594803, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
159 111 112 113 120
121

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Østerli Boligselskap AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Aksjeselskapets revisor er Lars H. Brinchmann.

Styrets arbeid
Det er avholdt 13 ordinære styremøter i perioden. I mai (like før generalforsamlingen) ble det avholdt beboermøte med ca 30 deltakere. Styret har deltatt på flere befaringer angående vannlekkasjer, vedlikeholdsarbeid, bodinnbrudd, naboklager, reklamasjoner bad-rehabilitering mm.

Oppfølging vedtak fra generalforsamling 2023
- Styret ble anmodet om å utrede mulighet for fiberløsning data. Vi har brukt mye tid på å innhente tilbud fra ulike tilbydere angående både fiber- og coaxløsninger som kan gi oss raskere data og stabil TV.
- Reduksjon av utgifter ble etterlyst. Styret har gjennomgått samtlige avtaler fra servicetilbydere, og mange endringer og reduksjoner er foretatt.

De tyngste oppgavene som styret har jobbet med i dette driftsåret har vært
- Reduksjon av utgifter/ gjennomgang av alle løpende avtaler fra servicetilbydere
- Utredning og beslutning om etablering av fibernettløsning
- Oppfølging rehabilitering rør

Reduksjon av utgifter
Strøm
Tilbud ble innhentet fra flere strømleverandører. Det resulterte i at avtalen med Fortum (tidligere Hafslund) ble sagt opp, mens avtalen med Entelios ble beholdt.

Forsikring
Tilbud ble innhentet fra flere leverandører, blant andre IF og Gjensidige, samtidig som nåværende leverandør, Protector, ga et nytt tilbud. Det viste seg at Protector leverte det mest prisgunstige tilbudet, med en reduksjon i prisen på kr 30.000 pr år.

Renhold
Det ble også innhentet tilbud fra ulike renholdstilbydere. Dette resulterte i at dagens kontraktspartner Norhygiene kunne matche laveste tilbud og kontrakten med dem ble derfor fornyet.

Skadedyr
Innhenting av tilbud innen skadedyrområdet resulterte i at kontrakten med Rentokil ble terminert og en prisgunstig avtale med Pelias ble inngått.

Forretningsfører
Styret fant grunn til også å innhente tilbud også fra andre forretningsførere.
USBL kunne gi oss et prisgunstig tilbud, samtidig som de legger stor vekt på god individuell service til boligeierne. Kontrakt med USBL er inngått og vil tre i kraft 01.07.24.

Utredning og beslutning om etablering av fibernettløsning
Generalforsamlingen 2023 vedtok at styret skulle innhente tilbud hos alternative leverandører av kabel-tv og bredbånd. Det ble spesielt anmodet om at fibernettløsninger skulle utredes, istedenfor dagens coax-løsning.

Styret forela beboerne tre ulike løsninger og inviterte til votering over de alternative tilbudene. Et stort flertall stemte for tilbudet fra OBOS OpenNet. Sammenlignet med dagens kostnader, vil denne løsningen gi en årlig besparelse i driftsutgiftene med kr 377.000.

Avtale med OBOS OpenNet er inngått. Stamnettet vil bli bygget i løpet av 2024, og monteringen vil skje på ettervinteren 2025.

Vedlikeholdsarbeid

Avløpsledninger

Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten, ga pålegg om utbedring av «private avløpsledninger» utenfor Lvn 46, GK 13, Øvn 55 og 57. Entreprenøren så at rørene utenfor Øvn 66 også var defekte, anbefalte og fikk aksept for også å reparere disse. Dette arbeidet ble gjennomført våren 2023 til ca kr 800.000,- og arbeidet er godkjent av kommunen.

Vanninntrengning

Det har i løpet av året trengt inn mye vann i kjelleren i Øvn 66. Dette skyldes delvis manglende drenering under asfalten (gangveien foran blokken) og delvis at overflatevann renner inn mot veggen og trekker inn i kjellermuren. Det ble gjort noen enkle tiltak for å avlede vannet fra å renne inn mot veggen, noe som har gitt positive resultater. Men dette problemet vil ikke opphøre før det blir lagt drenering rundt grunnmuren.

I Øvn 55 trengte det inn mye vann under et stort regnvær i august. Dette vannet ble fjernet manuelt. Det ble kjøpt inn avfukter som har hittil har trukket ut flere hundre liter vann fra vegg og golv.
Avfukteren ble/blir også benyttet i Øvn 66 med godt resultat. Også her vil vann fortsette å trenge inn gjennom muren inntil drenering blir lagt.

Bråk og naboklager

Det har i løpet av året vært en del klager fra beboere som har vært plaget av høy musikk, bråk og sjenerende adferd fra naboer. Når man bor så tett sammen som vi gjør, er det viktig å ta hensyn, samtidigsom vi viser en viss toleranse overfor hverandre. Uansett, så må det være slik at den/de som føler seg sjenert, bør snakke med den det gjelder. Dersom dette ikke nytter, kan styret kontaktes.

Dugnad

Våren -23 ble den årlige dugnaden gjennomført. Det er dessverre altfor få som deltar i dette arbeidet, som er så viktig for trivselen vår.

Rot og ekstraordinær rydding av fellesarealer i kjeller

Det ble foretatt et meget stort arbeid med å rydde fellesarealene i kjelleren i Østerlivn 66 våren -23. Der lå det blant annet flere billass med fliser og andre materialer igjen etter badrehabiliteringen.

Det er fortsatt mange som slenger fra seg utrangerte sykler og annet skrot i kjellernedgangen og i fellesarealer, til stor irritasjon for naboene. Et stadig tilbakevendende problem er at noen beboere setter fra seg private eiendeler/møbler og byggavfall i fellesarealer (kjeller og loft).

Utskifting av lås

Lås i ytter-/bodarealdører ble skiftet ut i januar -23 med intensjon om å få bukt på tyverier fra boder.

Det har vært færre tyverier etter låsutskiftingen, men tyverier forekommer dessverre fortsatt. Alle oppfordres til å passe godt på nøklene sine og låse dørene etter seg.

Brannvern
Styret delte ut gratis batterier fra Futurehome høsten-23. Vi ble samme høst invitert til å delta på et pilotprosjekt i regi av Futurehome, der de skiftet ut defekte alarmer i boligene. Dette viste seg å fungere bra og styret har nå fått god oversikt.

Parkering
Parkeringsplassene fikk ny merking i høst, og det ble satt opp tydelig merking av den felles ladeplassen. Det er pågang og venteliste både til ordinære – og el-parkeringsplasser. Ventelisten er tilgjengelig på Vibbo.

Fremtidige vedlikeholdsbehov
Det er noen vedlikeholdsoppgaver som venter. Det kan anbefales å innhente pristilbud og lage en prioriteringsplan, slik at de mest presserende oppgavene gjøres først.

- Skifte ut gammelt ledningsnett og lamper i alle fellesområder
- Drenering rundt grunnmuren i Østerliveien 55 og 66
- Utskifting av avløpsrør utenfor GK 3
- Vurdere tiltak i forbindelse med sprekker avdekket i tak/golv på verandaer

Felleskostnader – utsikter framover
De faste utgiftene (avdrag og renter lån), samt kommunale avgifter og energikostnader utgjør i dag mer enn 50% av de totale kostnadene i boligselskapet. Utviklingen framover på disse områdene vil i stor grad påvirke fremtidige fellesutgifter.

Det anbefales at også det framtidige styret bør ha fokus på å redusere de variable kostnadene.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlige avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak en økning i ladeinntekter til El-bil.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader knyttet til drift- og vedlikehold, samt energi- og fyring.

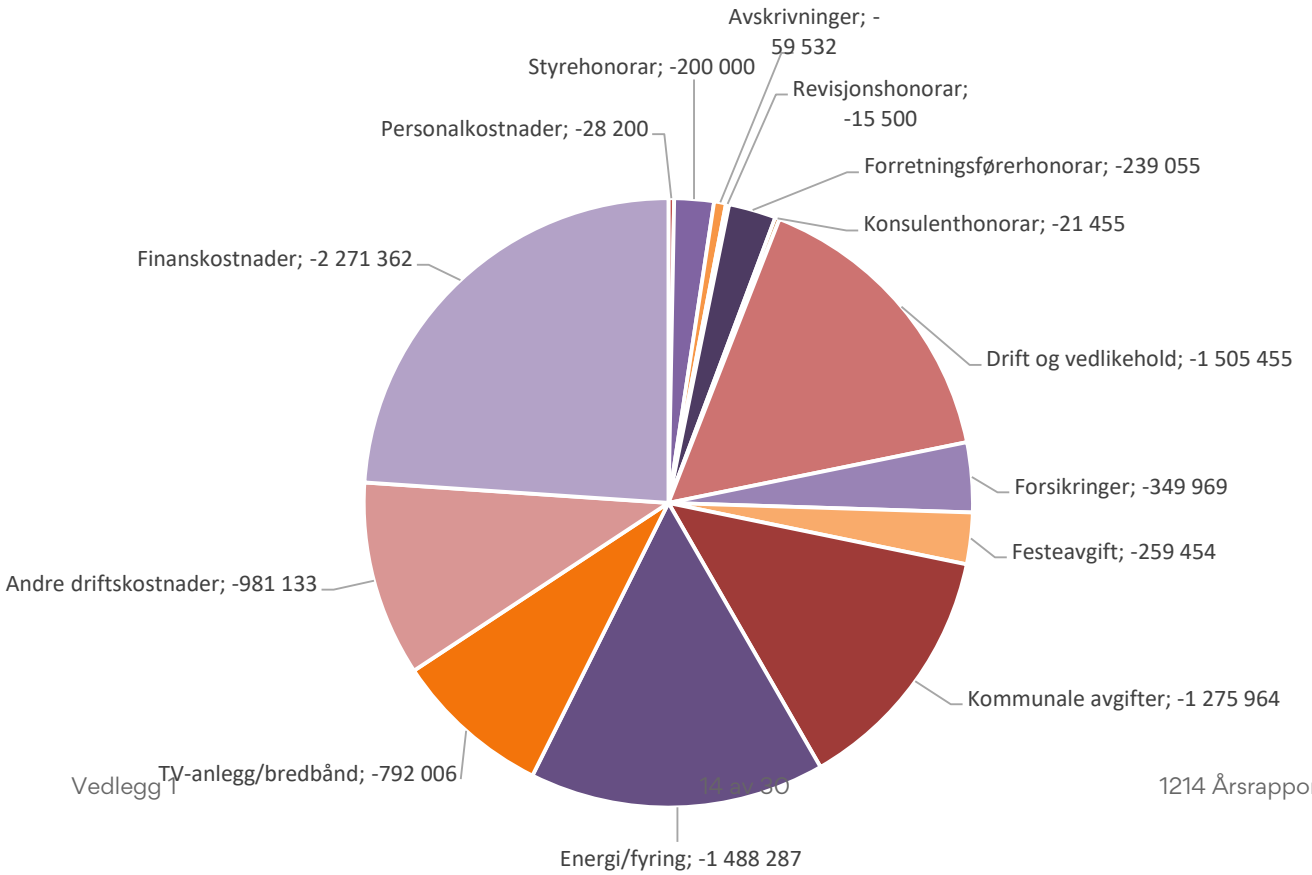
Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes økte renter.

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 726 902.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Østerli Boligselskap AS.

Lån
Østerli Boligselskap AS har to lån i Handelsbanken. Pålydende nominell rente på lånene, er 5,7%. 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 aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i

Østerli Boligselskap AS

Oslo,14. februar 2024

14249 13066

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2023

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Østerli Boligselskap AS som viser et overskudd på NOK 547.600.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligselskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligselskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

DnB 7076.13.55234 Telefon + 47 22 49 26 71 Mobil + 47 95 24 99 05
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo Postboks 54 – Holmenkollen, 0712 Oslo
E-mail: *larsharald.brinchmann@gmail.com* *www.larsharald-brinchmann.no*

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til boligselskapets 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

Mitt 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 min 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

• identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

• opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligselskapets interne kontroll.

• evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

• konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligselskapets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligselskapet ikke fortsetter driften.

• evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 14. februar 2024



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

ØSTERLI BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR. 932 594 803, KUNDENR. 1214

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 858 073	9 185 616	9 862 000	10 498 000
Ladeinntekter EL-bil		120 915	84 568	90 000	90 000
Andre inntekter	3	41 584	26 391	35 000	40 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 020 572**	**9 296 575**	**9 987 000**	**10 628 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 200	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	15	-59 532	-248 235	-248 235	-250 000
Revisjonshonorar	6	-15 500	-20 500	-20 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-239 055	-229 865	-241 000	-250 000
Konsulenthonorar	7	-21 455	-36 222	-50 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-1 505 455	-620 865	-2 000 000	-625 000
Forsikringer		-349 969	-321 313	-355 000	-400 000
Festeavgift		-259 454	-259 454	-260 000	-260 000
Kommunale avgifter	9	-1 275 964	-1 067 332	-1 225 200	-1 486 000
Energi/fyring	10	-1 488 287	-2 204 336	-2 000 000	-1 250 000
TV-anlegg/bredbånd		-792 006	-834 566	-900 000	-600 000
Andre driftskostnader	11	-981 133	-926 191	-911 500	-986 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 216 009**	**-6 997 080**	**-8 439 135**	**-6 375 700**
DRIFTSRESULTAT		**2 804 563**	**2 299 495**	**1 547 865**	**4 252 300**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	14 399	5 336	0	0
Finanskostnader	13	-2 271 362	-1 247 974	-1 679 000	-2 806 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 256 963**	**-1 242 638**	**-1 679 000**	**-2 806 000**
ÅRSRESULTAT		**547 600**	**1 056 857**	**-131 135**	**1 446 300**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		547 600	1 056 857		

ØSTERLI BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR. 932 594 803, KUNDENR. 1214

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	28 096 280	28 096 280
Andre varige driftsmidler	15	357 190	416 722
SUM ANLEGGSMIDLER		**28 453 470**	**28 513 002**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 529	21 920
Forskuddsbetalte kostnader		198 732	238 651
Driftskonto OBOS-banken		2 722 131	1 582 178
Sparekonto OBOS-banken		6 094	5 933
SUM OMLØPSMIDLER		**2 935 486**	**1 848 683**
SUM EIENDELER		**31 388 956**	**30 361 685**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	117 600	117 600
Udekket tap	17	-20 098 746	-20 646 346
SUM EGENKAPITAL		**-19 981 146**	**-20 528 746**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	49 126 318	48 497 855
Annen langsiktig gjeld	19	1 035 200	1 035 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		**50 161 518**	**49 533 055**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		137 122	143 715
Leverandørgjeld		623 070	941 895
Påløpte renter		229 949	154 835
Påløpte avdrag		100 278	116 931
Annen kortsiktig gjeld	20	118 165	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 208 584**	**1 357 376**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**31 388 956**	**30 361 685**

Pantstillelse	21	63 126 800	63 126 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.02.2024
Styret i Østerli Boligselskap AS

Ingebjørg Borch/s/ Ståle Gulbrandsen/s/ Elise Grefslie/s/

Jimmy Wong/s/

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	8 924 665
Kabel-TV	580 356
Parkeringsleie	208 800
Trappevask	148 176
Eiendomsskatt	1 076
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 863 073**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-5 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 858 073**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger fra vaskeri	21 071
Regnskapskorrigeringer	113
Nøkler	20 400
SUM ANDRE INNTEKTER	**41 584**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 200**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 200 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-4 688
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 767
SUM KONSULENTHONORAR	**-21 455**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-356 249
Drift/vedlikehold VVS	-875 194
Drift/vedlikehold elektro	-32 229
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-28 124
Drift/vedlikehold brannsikring	-204 073
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-8 301
Kostnader dugnader	-1 285
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 505 455**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 077
Vann- og avløpsavgift	-824 885
Renovasjonsavgift	-450 002
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 275 964**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-829 837
Strøm oljefyr el.bereder	-658 449
SUM ENERGI / FYRING	**-1 488 287**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-20 700
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-32 463
Driftsmateriell	-955
Vaktmestertjenester	-695 406
Renhold ved firmaer	-209 556
Andre fremmede tjenester	-2 627
Trykksaker	-1 431
Andre kontorkostnader	-1 344
Telefon, annet	-11 820
Bank- og kortgebyr	-4 831
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-981 133**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 242
Renter av sparekonto i OBOS-banken	161
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 996
SUM FINANSINNTEKTER	**14 399**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-458 997
Renter og gebyr på lån i HABA04	-1 138 128
Renter og gebyr på lån i HABA05	-674 237
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 271 362**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2002	1 122 991
Aktivert vedlikehold	6 014 623
Rehabilitering 2003	6 623 688
Rehabilitering 2004	17 655 799
Rehabilitering 2005	2 497 684
Avskrevet tidligere år	-5 818 504
SUM BYGNINGER	**28 096 280**

Gnr.159/bnr.111 M. flere
Tomten er festet fra Oslo Kommune.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Brannvarslingsutstyr		
Kostpris	595 318	
Avskrevet tidligere	-178 596	
Avskrevet i år	-59 532	
		357 190
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**357 190**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-59 532**

NOTE: 16
AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr	117 600
fordelt på 147 aksjer à kr 800.	
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.	117 600

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

HANDELSBANKEN (TIDL. HABA01)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,00 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2022	-23 833 771	
Nedbetalt tidligere	331 530	
Nedbetalt i år	23 502 241	
		0
HANDELSBANKEN (TIDL. HANA02)		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,50 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2022	-25 465 154	
Nedbetalt tidligere	469 540	
Nedbetalt i år	806 466	
		-24 189 148
HANDELSBANKEN		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,50 %. Løpetiden er 24 år.		
Opprinnelig 2023	-25 258 562	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	321 392	
		-24 937 170
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-49 126 318**

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Finansieringslån	-87 000
Andre innskudd	-948 200
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-1 035 200**

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Uavklart faktura fra AF Energi AS (fra 2022)	-118 165
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-118 165**

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	49 126 318
Påløpte avdrag	100 278
TOTALT	**49 226 596**

Bygninger	28 096 280
TOTALT	**28 096 280**

ANNEN INFORMASJON OM AKSJESELKAPET

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i PROTECTOR FORSIKRING med polisenummer 14524611. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.
Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

1990	Pussrehabilitering fasade	Pussrehab med AG-Rock (lite vellykket)
1998	Nye tak ferdigstilt	
1999	Oppgradering av utearealer	
2004 - 2005	Fasade og balkongrehabilitering	Full fasade- og balkongrehabilitering.
2006	Nytt fyringsanlegg	Nytt komplett fyringsanlegg inkl. nye radiatorer tilpasset evt senere jordvarme. Full oppgrad Fyrhus i Ø66 og GK 5.
2007	Drenering uteområder	
2017-2018	Installasjon jordvarme	
2017-2018	Rehabilitering samtlige baderom	
2020	Rehabilitering utetrapp GK 11	
2022	Rehabilitering utetrapper GK 5	
2023	Nytt låssystem i alle byggene	
2023	Rehabilitering avløpsrør	

Vedlegg sak 14, Valg av tillitsvalgte

CV - Birgitte Bjørnerud

Birgitte Bjørnerud
Gina Krogs vei 11A

Jeg har en utdannelse fra Universitet i Oslo, som innebærer en bachelor i Biovitenskap (2017-2020) i tillegg til en master i cellebiologi og molekylærbiologi (2020-2022). For øyeblikket jobber jeg som doktorgradsstipendiat innenfor kreftforskning på Radiumhospitalet.

Jeg er en aktiv person og liker å holde på med mye forskjellig. Ved siden av studiene var jeg aktiv som toppidrettsutøver i tillegg til å jobbe som trener i klubben Viqueens Cheerleaders. I nyere tid har jeg organisert persontilpasset styrketrening for mine kollegaer.

Av personlige kvalifikasjoner er jeg selvmotivert og liker å samarbeide i grupper. Jeg klarer å tilegne meg ny kunnskap relativt raskt og har klarer fint å sette meg inn i nye tekniske programmer. Jeg har god erfaring med Excel/Word/Powerpoint, i tillegg til noe erfaring med programmeringsspråk som Python og R/Rstudio.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 3.04.24
Selskapsnummer: 1214 **Selskapsnavn:** Østerli Boligselskap AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

BOLIGINFO

Boligopplysninger:

Østerli Boligselskap AS		**Vår ref.:**	2280/127	**Fødselsdato eier:**	20.01.1975
Gina Krogs Vei 3 B		**Type:**	Bolig AS		
1153 OSLO		**Eiere:**	Axel Restrup		
Organisasjonsnr:	932 594 803	**Aksje:**	127	**Aksjeboenhetsnr:**	127

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 407**

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 994
Tilleggsytelser:	Trappevask	84
	TV/ Bredbånd	329

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	364 076	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	48 391 080	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987213003, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 07.08.2024: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 217
Saldo per 07.08.2024: 23 757 227
Andel av saldo: 178 741
Første termin/første avdrag: 01.06.2024 (siste termin 01.09.2042)
Felleslån vedlikehold

Lånenummer: 83987223106, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 07.08.2024: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 275
Saldo per 07.08.2024: 24 633 853
Andel av saldo: 185 336
Første termin/første avdrag: 26.06.2024 (siste termin 26.06.2047)
Lån til vedlikehold

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Axel Sanner
Adresse:	Gina Krogs Vei 13 B
Postnr/-sted:	1153 OSLO
Telefon:	Mob.: 92400017
E-post:	arttylux@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 07.08.2024

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	800	Opprinnelig innskudd:	6 900		
Aksjenr:	127	Partialobligasjonsnr:	127	Aksjeboenhetsnr:	127

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 159/121

Boligopplysninger:

Østerli Boligselskap AS
Gina Krogs Vei 3 B
1153 OSLO

Vår ref.: 2280/127
Type: Bolig AS
Eiere: Axel Restrup

Fødselsdato eier: 20.01.1975

Organisasjonsnr: 932 594 803

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Festet

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring Asa
Polisenr: 1452461

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	30.11.2018	SSBnr:	H0202
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		

Fasiliteter:

Usbl er ny forretningsfører fra 01.07.2024 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2023. Ta kontakt med eier eller tidligere forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning.

Alle andeler har et innskuddsbevis pålydende kr. 600,-.

Vedr. parkeirngsplasser - styret håndterer ventelister på utleie av p-plassene.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER

ØSTERLI BOLIGSELSKAP AS

Vedtatt i ordinær generalforsamling 08. juni 2006.
Endret i ordinær generalforsamling 06. mai 2010 og 3. mai 2012

1.

Alle felles innretninger som vaskemaskiner, tørketromler, tørkeplass m.m. benyttes av beboerne etter tur i samsvar med gjeldende inndeling og oppsatte vaskelister. Vaskeriene er åpne for bruk mellom klokken 07.00 og 22.00 **alle** dager.

Maskinene skal brukes etter forskriftene. Dersom det oppdages feil på maskiner skal dette varsles vaktmester. Maskiner m.v. **skal** rengjøres etter bruk.

2.

Banking, risting eller børsting av tøy, sengeklær, tepper, puter eller møbler etc. **skal** foregå på dertil innrettede stativ. Forannevnte er forbudt på balkonger eller i vinduer da dette sjenerer nabo- og underliggende boliger.

3.

Husholdningsavfall legges i blokkens utvendige søppelcontainere. Pakk avfall godt inn, slik at man i størst mulig utstrekning hindrer lukt fra containerne. Sørg for at containerlokket alltid er godt lukket ved å dytte avfallet godt ned. Papir og emballasjepapp legges i egen container. Restavfall / papp fra innflytting-utflytting, samt oppussing m.m. skal kjøres vekk av aksjeeier / beboer til avfallsstasjon.

4.

Trappe- og kjellerganger må ikke belemres med gjenstander av noen art. Barnevogner, sykler, kjelker og ski m.v. anbringes i bodene eller på dertil egnet plass i kjeller.

Postkasser og ringetablåer merkes med navn på standard skilt. (Disse fås hos vaktmester).

5.

Ytre innretninger som skilt, markiser, antenner, flaggstenger o.l. må ikke monteres uten styrets samtykke og anvisning.

Det er absolutt forbud mot å montere parabolantenner.

6.

Aksjeeier er ansvarlig for enhver skade foranlediget av såvel aksjeeieren selv som av andre personer som han har gitt adgang til boligen eller uten skjellig grunn til eiendommen forøvrig. Blir ruter knust i boligen, påligger det aksjeeieren straks å besørge dem innsatt for egen regning, selv om skaden er forårsaket på tilfeldig måte.

7.

Etter tapping av vann må alle kraner skrues godt igjen så de ikke står og drypper. Aksjeeier må sørge for at avløpsrør fra vasker og WC. ikke tilstoppes. Aksjeeieren plikter å utbedre enhver skade som skyldes åpne kraner eller tilstoppede rør og har ansvaret for oppstaking og istandsetting av vann- og avløpsrør til og med egen vannlås. Dersom aksjeeier selv foretar utskifting/fornyelse av røropplegg overtar han vedlikeholdsplikten til punktet hvor nytt opplegg er koblet til det gamle. Dersom man velger å bygge inn felles røropplegg, er det nødvendig at det lages inspeksjonsluker. Stoppekraner for vann må være lett tilgjengelig for avstenging.

Vannkraner som lekker må pakkes om snarest mulig, og aksjeeier må selv betale utgiftene. Skulle det oppstå lekkasje på vannrør eller annen skade som gjør øyeblikkelig inngripen nødvendig, må vaktmesteren straks varsles. Skade uaktsomt forårsaket ved at vann renner over og ned gjennom etasjene blir i sin helhet å erstatte av aksjeeieren.

8.

Oppdager aksjeeier/beboer skade, feil eller mangler som han ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter han straks å melde fra til styret eller forretningsfører.

9.

Dyr må ikke holdes uten styrets samtykke. Eieren må passe på at hunden/katten ikke tilgriser foran innganger og oppganger, og ikke gjør fra seg i sandkassene der barn leker. Eier plikter å ta opp avføring etter sin hund/katt. Det er en forutsetning at naboer ikke sjeneres av dyreholdet.

10.

Fyrstikker og bart lys må ikke i noe tilfelle brukes i kjeller, kott eller på loft. Dette er straffbart etter brannloven.

Røyking er forbudt på disse steder.

Påse at det elektriske lys er slukket og dørene låst når loft og kjeller forlates.

11.

Kjeller- og loftsboder må holdes rene og i orden. Det er absolutt forbudt å plassere avfall, husgeråd, sekker, kasser o.l. i kjeller- eller loftgang. Hvis det søles i kjeller eller trappeoppgang (f.eks. ved inn og utbæring av bilhjul og vogner), må det straks gjøres rent.

Renhold av kupler i oppgang og skifte av lamper må kun utføres av vaktmester da det er lett å beskadige kupler og lamper.

12.

Alle ytterdører skal holdes låst.

Barn må ikke leke eller oppholde seg i oppganger eller trapper. Foreldrene er ansvarlig for at barna ikke sjenerer naboer eller øver skadeverk på boligselskapets eiendom. Fotballsparking, ballslåing o.l. må ikke foregå i nærheten av husene.

Lek og unødvendig opphold på boligselskapets parkeringsplasser er forbudt.

13.

Aksjeeieren/beboer må alltid påse at boligen brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter eller er til sjenanse for andre aksjeeiere/beboere. Aksjeeieren må rette seg etter de instrukser som styret til enhver tid utferdiger for å opprettholde ro og orden og beskytte eiendommen.

Anvisninger fra vaktmester må etterkommes.

Enhver beboer har krav på nattero fra kl. 23.00. til 07.00. Vaskemaskin og oppvaskmaskin må ikke brukes etter kl. 23.00 i egen bolig. All oppussing og byggeaktiviteter som medfører støy, må foregå mellom kl. 07.00 og kl. 20.00 på hverdager og lørdager. Søndager og helligdager skal det være ro. Høy musikk er forbudt etter kl. 23.00. Radioapparater, TV og musikkanlegg må også ellers dempes så lyden ikke sjenerer naboer. Den som vil drive musikk- eller sangundervisning må treffe spesiell avtale med styret. Ved selskapelighet etter kl. 23.00 må hensyn tas til naboer.

Husk at husordensreglene er gitt for at det skal bli hyggeligst mulig å bo i gårdene for alle beboere. Jo større hensyn man viser desto hyggeligere har man det.

Brudd på disse husordensregler eller annen sjenerende opptreden bør i første omgang tas opp med den det gjelder. I alvorlige tilfeller eller ved gjentakelse kan det rettes skriftlig henvendelse til styret.

Østerli Boligselskap AS

Styret.

VEDTEKTER

VEDTEKTER
FOR
ØSTERLI BOLIGSELSKAP AS

Vedtatt 8. juni 2006

Endret i ordinær generalforsamling 4. mai 2011, 3. mai 2012, 30.april 2012, 29.april 2014, 26. april 2017 og 3. april 2024.

Revidert på ekstraordinær generalforsamling 27.09.2021 (pkt 4-2 (9))

§1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Østerli Boligselskap AS er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) gnr 159 bnr 111, 112, 113, 120 og 121 og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor

Selskapets adresse: Gina Krogs vei 3,5,7,11, og 13, Lambertsetervn 46, Østerlivn, 55,57og 66, i Oslo. Selskapet er registrert i Foretaksregistret i Brønnøysund med org. nr 932 594 803. Selskapets forretningskontor skal være i Oslo.

§2. AKSJEKAPITAL OG AKSJEEIERE

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr. 117.600,- fordelt på 147 aksjer a kr. 800,- fullt innbetalt og lydende på navn"

(2) Bare fysiske personer, ikke firma, kan være aksjeeiere i selskapet.

(3) Uansett kan stat, fylkeskommune eller kommune eller selskap/stiftelser opprettet eller kontrollert av stat, fylkes-kommune eller kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med brl-lovens § 4-2 (1).

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameiere i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektene § 3.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin aksje, men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Samtykke kan ikke nektes for overdragelse ved arv eller på annen måte når erverver er tidligere eiers personlige nærstående eller slektning i rett opp/nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erverver som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 30 dager etter at søknad om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal samtykke regnes som gitt.

(4) Erverver har ikke rett til å bruke boligen før samtykke er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen.

§3. BORETT OG BRUKSOVERLATING

3-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret har fastsatt husordensregler og "Retningslinjer for bruk, rehabilitering og skadebehandling for våtrom", som aksjeeier plikter å overholde på lik linje med fastsatte vedtekter.

(6) Det er med styrets samtykke tillatt å holde dyr, men beboer plikter å påse at dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige beboere og/eller brukerne av eiendommen. Hundeeiere må gjøre seg kjent med politivedtektene for Oslo angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder for dyreeiere.

3-2 Bruksoverlating

(1) Aksjeeieren kan ikke uten skriftlig godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Søknadsskjema fås ved henvendelse til styret/forretningsfører, mot at det påløper seg et gebyr til Obos for registrering av bruksoverlating

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeiere overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeier selv eller aksjeeiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeier eller ektefelle, har bodd i boligen i minst ett av de siste to år. Aksjeeier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- aksjeeier er en juridisk person som nevnt i vedtektenes § 2-1.
- aksjeeier har midlertidig fravær som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av husstanden er aksjeeiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeier eller ektefelle.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter Ekteskapslovens § 68 eller Husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier. Hvis selskapet ikke har sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknad har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruk reduserer ikke aksjeeiers plikter overfor selskapet.

§4. FASTE INSTALLASJONER OG VEDLIKEHOLD

4-1 Radiatorer og elektrisk gulvvarmesystem

Radiatorer er en del av felles fyringsanlegg for aksjelaget. Radiatorer skal være montert i alle rom utover baderom hvor den enkelte aksjeeier kan, etter særskilt søknad til styret, velge å montere håndkletørker og/eller etablere elektriske varmekabler på bad, som erstatning for veggfestet radiator. Det er forbudt å fjerne fastmonterte radiatorer permanent fra leiligheten. Den enkelte aksjeeier kan søke styret om lov til midlertidig demontering av radiatorer ved oppussing. Det fordres da at demontering og remontering av radiatorene gjøres av autorisert fagmann, i henhold til lover, regler og retningslinjer på dette området, og at ferdigattest fremvises styret etter endt jobb. Det vises til selskapets retningslinjer for rehabilitering av våtrom, se vedtektenes § 3-1 (5).

4-2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, dører, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, vann- og avløpsrør fram til stoppekran eller fellesstamme inklusive sluk og vannlås, inventar og utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder, servant og utslagskum, apparater inkludert brannvernsutstyr, samt alle innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Det vises til selskapets retningslinjer for rehabilitering av våtrom.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør frem til stoppekran/fellesstamme, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder, servant og kum, apparater inklusive brannvernutstyr, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Aksjeeier har også ansvaret for oppstaking og rensing av interne kloakkledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeier skal også rense eventuelle sluk på balkonger og lignende.

(4) Aksjeeier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Ved skade som dekkes av selskapets bygningsforsikring kan aksjeeier måtte betale hele eller deler av egenandelen.

(6) Oppdager aksjeeier skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter han straks å melde fra til styret.

(7) Selskapet og øvrige aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeier ikke oppfyller sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) v/ utskifting av vinduer og dører, skal følgende standard fra vedlegg nr 1 benyttes.

(9) Det tillates innglassing av balkonger i boligselskapet. Innglassing skal leveres av anerkjent leverandør, og monteres i henhold i gjeldende byggforskrifter og regelverk. Innglassing av de enkelte balkonger skal være like i utforming, av samme type og størrelse.

Kostnader til montering og vedlikehold dekkes i sin helhet av den enkelte aksjeeier.

Dersom innglassingen må de-/remonteres i forbindelse med vedlikehold fra boligselskapets side, må aksjeeier dekke disse merkostnadene. Aksjeeier som har montert innglassing bærer også risikoen i de tilfeller hvor innglassingen ikke kan remonteres som følge av felles vedlikehold av bygningsmassen.

Styret kan, om nødvendig, etablere ytterligere retningslinjer i forbindelse med innglassing."

4-3 Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeier. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier. Selskapet kan ved regress kreve kostnaden dekket av den som har forvoldt skaden, jf § 4-1 pkt 7.

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

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av fellesvinduer i oppgang og kjeller, alle fellesdører, reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt felles-/hovedledninger for vann og elektrisitet som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

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

(5) Aksjeeier kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf brl-lovens § 5-18.

4-4 Avtrekksvifter

Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifter på bad og/eller soverom. Kjøkkenvifter må være av typen kullfilter og må ikke kobles til avtrekk.

§5. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

5-1 Mislighold

Aksjeeiers brudd på sine forpliktelser overfor selskapet anses som mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på selskapets vedtekter, husordensregler og andre forordninger.

5-2 Pålegg om salg

Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge sin aksje, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt.

5-3 Fravikelse

Medfører aksjeeiers eller brukers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeiers eller brukers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§6. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte aksjeeier er ansvarlig for felleskostnadene etter en fordelingsnøkkel fastsatt ved stiftelsen av selskapet. Fordelingsnøkkelen er basert på boligens areal og ligger fast, og kan bare endres med tilslutning fra de berørte aksjeeiere. Brenselsutgiftene skal fordeles etter samme nøkkel. Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(2) Felleskostnadene betales innen den 1. hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med minimum én måneds skriftlig varsel.

(3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeier den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Selskapets pantesikkerhet

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

§7. STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styret

(1) Selskapet ledes av et styre som består av 1 styreleder, 3 styremedlemmer og 1-3 varamedlemmer.

(2) Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer velges for to år av gangen, kun to styremedlemmer stilles på valg hvert år, men sitter for to år om gangen. Styreleder, styremedlemmer og varamedlem(mer) kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen.

7-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over alle styresaker. Protokollen skal underskrives av de frammøtte.

7-3 Styrets vedtak

Styret består av tre medlemmer, hvorav en er leder. Styreleder leder møtet. Hvis ikke styreleder er til stede, velges en møteleder for det enkelte møtet. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede.

Under behandling av saker der et styremedlem anses inhabil, skal det protokolleres at styremedlemmet forlot møtet under saksbehandlingen. Jf. § 9-1(1).

Varamedlem har uttalelsesrett men ikke stemmerett hvis styret er fulltallig.

Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet avgjør møteleder saken.

7-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder og et styremedlem representerer i fellesskap selskapet utad og tegner dets firma. Styret kan meddele prokura.

§8. GENERALFORSAMLINGEN

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han/hun melder skriftlig til styret. Styret skal varsle siste frist for innsending av forslag som ønskes behandlet av den ordinære generalforsamling. Er varsel ikke gitt, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Regnskap for foregående kalenderår
- Budsjett for kommende regnskapsår
- Fastsetting av godtgjørelse til styret og revisor, og eventuelt nyvalg av revisor
- Valg av styre- og varamedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Det velges to medlemmer til valgkomite. Valget gjelder for to år
- Det velges revisor. Valget gjelder for 2 år

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksje har en stemme i generalforsamlingen. For aksje med flere eiere avgis bare en stemme. Aksjeeier har rett til å møte ved fullmektig. Aksjeeier har rett til å møte med rådgiver, som har rett til å uttale seg hvis generalforsamlingen tillater det.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med alminnelig flertall av de avgitte stemmer gjøre vedtak om å:

- bygge eller rive hus selskapet eier eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
- øke antall aksjer eller knytte aksjer til boliger som før har vært tenkt til utleie.
- selge eller kjøpe fast eiendom.
- pantsette hele eller deler av selskapets eiendom med prioritet foran aksje- eller innskuddskapitalen.
- foreta andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- foreta tiltak som har sammenheng med aksjeeieres bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn 5 % av de årlige fellesutgifter.

(3) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(4) Ved stemmelikhet gjelder det som møteleder slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett. Ved valg treffes avgjørelse ved loddtrekning, jf aksjeloven § 5-17.

§9. INHABILITET OG MINDRETALLSVERN

9-1 Inhabilitet

(1) Ingen i styret må delta i styrebehandling eller avgjørelse av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta ved en avstemning i generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han/hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets interesser.

9-2 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

§10. VEDTEKTSENDRINGER

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert i generalforsamlingen

§11. FORHOLDET TIL AKSJELOVEN OG BORETTSLAGSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.6.1997 nr 34 og lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

§ 12. Skilting på utvendige fellesarealer

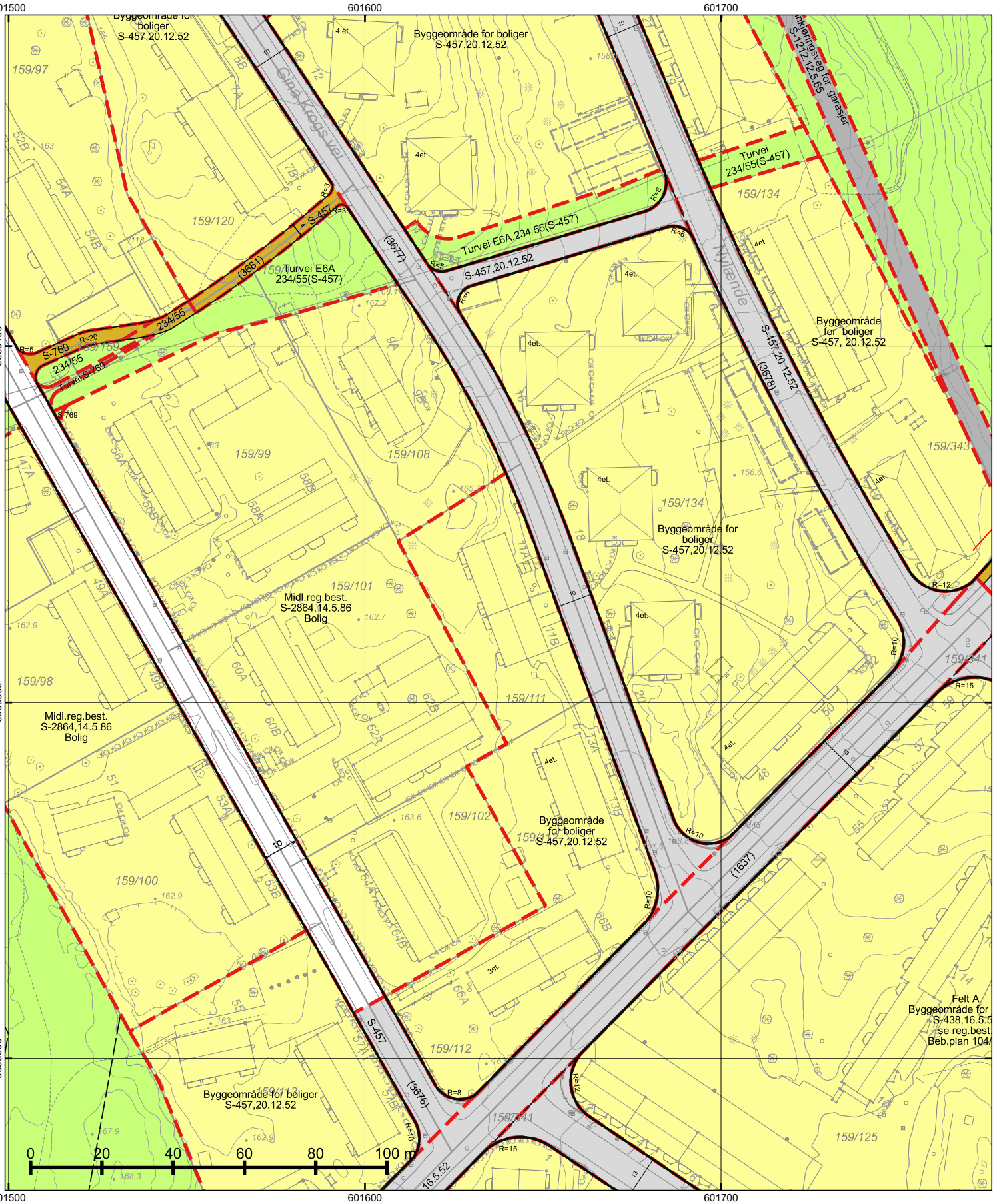
Styret kan sette opp skilt på utvendige fellesarealer om kameraovervåkning.

§13. Parkering

All parkering på boligselskapets veier inn foran blokker (gjelder også vei på siden av blokken i Lambertsetervn 46) er forbudt og biler som parkerer der vil bli tauet bort på eiers regning. Det er kun tillatt korte stopp for av-/pålessing, med unntak for hjemmestjenestens biler med gyldig p-bevis

Elbiler og ladbare hybridbiler skal kun lades på oppmerkede plasser hvor det er etablert ladestasjoner som oppfyller tekniske krav til dette. Disse plassene tildeles av styret. Lading fra andre strømuttak er ikke tillatt.

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.01.2024
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-7, KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 125837/ 86483098
Adresse: GINA KROGS VEI 11A
Gnr/Bnr: 159/111

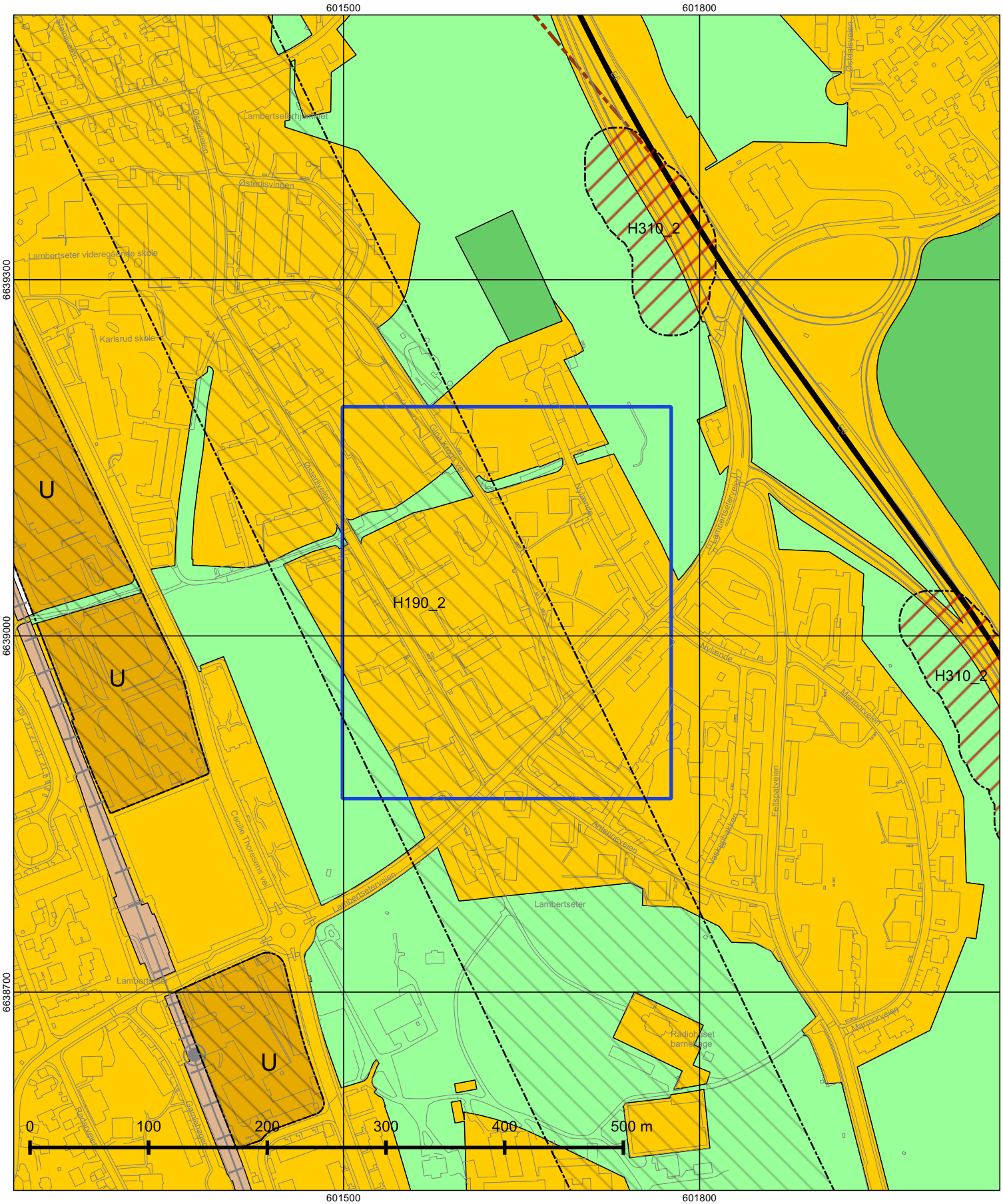
Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3004375
Kommentar:

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.01.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 125837/86483098
Deres ref.: 18864/

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.

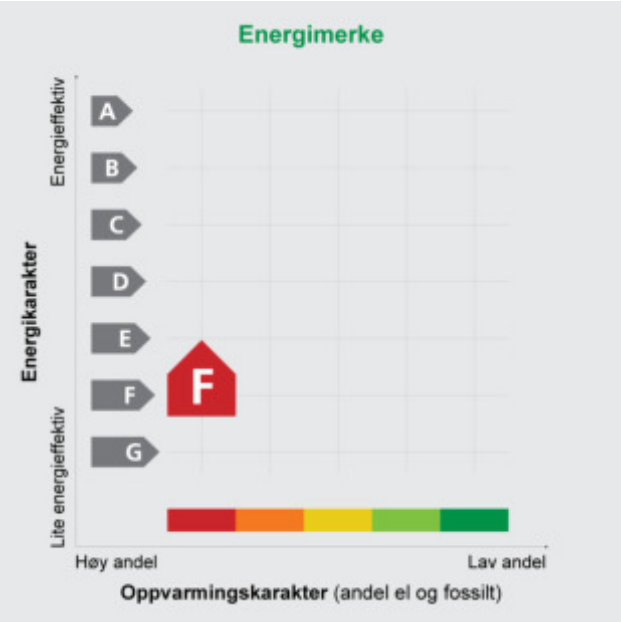
Tegnforklaring - kommuneplan



ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Gina Krogs vei 3 b
Postnr	1153
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/ 127
Gnr.	159
Bnr.	121
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	h0202
Merkenr.	A2015-561849
Dato	01.06.2015



Eier	Dag Erik Nielsen
Innmeldt av	Dag Erik Nielsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer**
- **Utskifting av oljekjel til biokjel**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning**
- **Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)**
- **Utskifting av brenner på kjelanlegg**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1955
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Olje
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Olje/parafin kjel

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gina Krogs vei 3 b
Postnr/Sted: 1153 Oslo
Leilighetsnummer: 127
Bolignr: h0202
Dato: 01.06.2015 11:51:43
Energimerkenummer: A2015-561849
Ansvarlig for energiattesten: Dag Erik Nielsen
Energimerking er utført av: Dag Erik Nielsen

Gnr: 159
Bnr: 121
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 7: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 9: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 10: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 11: Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer

Dersom det er mer enn to år siden siste service på kjelanlegget bør dette gjennomføres umiddelbart. Det anbefales service på brenner og kjel minst en gang i året. Et røykgasstermometer er også en svært lønnsom investering. Med et slikt vet du når kjelen bør feies, og du får også vite om den er feiljustert og soter. (For oljefyringsanlegg finnes en frivillig norsk inspeksjons-/kontrollordning, ”Effektiv Oljefyring” (EO)).

Tiltak 12: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og/eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 13: Utskifting av oljekjel til biokjel

Gammel oljekjel med dårlig virkningsgrad erstattes med ny biokjel, eller konverteres til bruk av bioenergi. Det finnes forskjellige typer biokjeler, mest vanlig for boliger er pelletsanlegg, men det finnes også kjeler som benytter flis eller halm. Det finnes manuelt og automatisk fyrte kjeler hvor pellets tilføres automatisk. En pelletskjel har vanligvis gode styringsmuligheter med en betjeningsmodul og utetemperaturføler, med mulighet for nattsenkning etc. En del typer oljekjeler kan forholdsvis enkelt konverteres til bruk av pellets. Alternativt kan oljekjelen konverteres til bruk av bioolje (biofyringsolje), noe som også er forholdsvis enkelt for de fleste oljekjeler.

Tiltak 14: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

FESTEKONTRAKT

Rett kopi bekreftes

Dagbokført
25 AUG 1952

DAGB. NR. 10100/1952
AKER

Stempelmrk. Kr. 4,20, Kassert den 16/9-52 SV. Karl Olsen
O.-l.-saak

Festekontrakt.

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

A/S Österli Borettslag II

en del av eiendommen gnr. 159, bnr. 1

Denne har fått .....

og er 18000 m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.

Festetiden.

Festetiden skal være 90 år og regnes fra 1/1.1953. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 1.620,- beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 3,- pr. m² [illegible]

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/1. og 1/7 og første gang 1/7.1953.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som fines rimelig etter vanlig retenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven re-

Bl. 16. 4-50. 400. R. A.

parterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.

Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet inen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.

Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. x) Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

x) Tillegg til § 7, se vedheftet bilag.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til

STATENS KARTVERK

snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.

Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnåes ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.

Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går i mot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Oslo den, 9. mai 1952.

Som fester:

A/s Østerli Borettslag II

For Oslo kommune:

BOLIGRADMANNEN

STATENS KARTVERK

Tillegg til § 7.

"Etter"annen setning (3. linje) skytes inn:
"Denne bestemmelse gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass.
Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område forøvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område.""

STATENS KARTVERK

Så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen (e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for ett år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjöpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjöpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadeslös og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

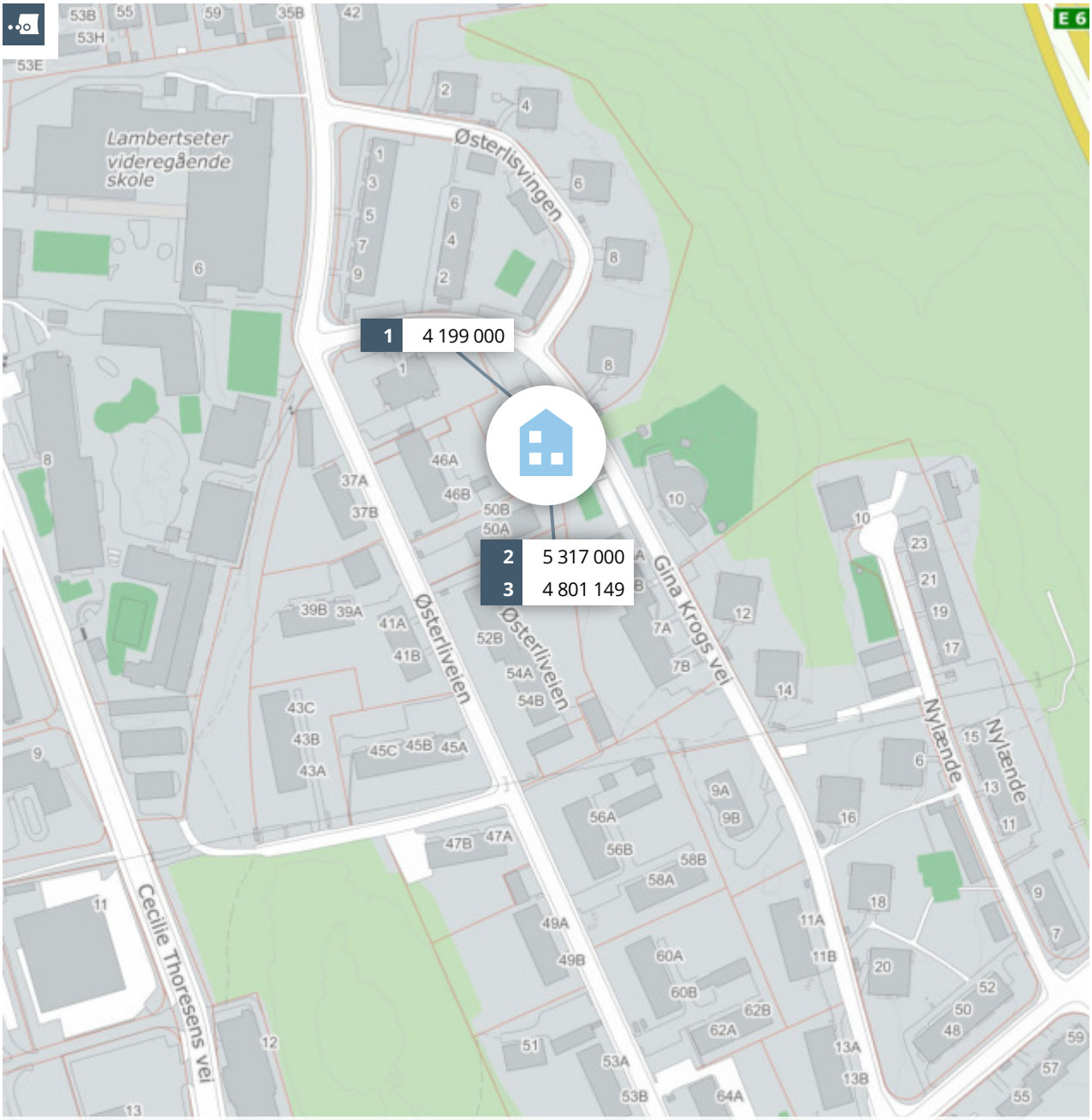
A/s Østerli Borettslag II

BOLIGRÅDMANNEN

Nærværende festekontrakt blir å tinglyse som heftelse på gnr. 159, bnr. 111,112 og 113.

Oslo, den 14. juli 1952
BOLIGRÅDMANNEN

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

GINA KROGS VEI 3 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 04.07.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Line Doksum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gina Krogs vei 3 B, 1153 OSLO

Aksjeleilighet på festetomt, bygget i 1956

GNR 159 BNR 121 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS NYLÆNDE

Verdivurdert til

4 700 000

179 672	4 879 672	67 773
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	72 m²
BRA	- m²
Byggeår	1956

Fellesutgifter	6 607
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2
Balkong	

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

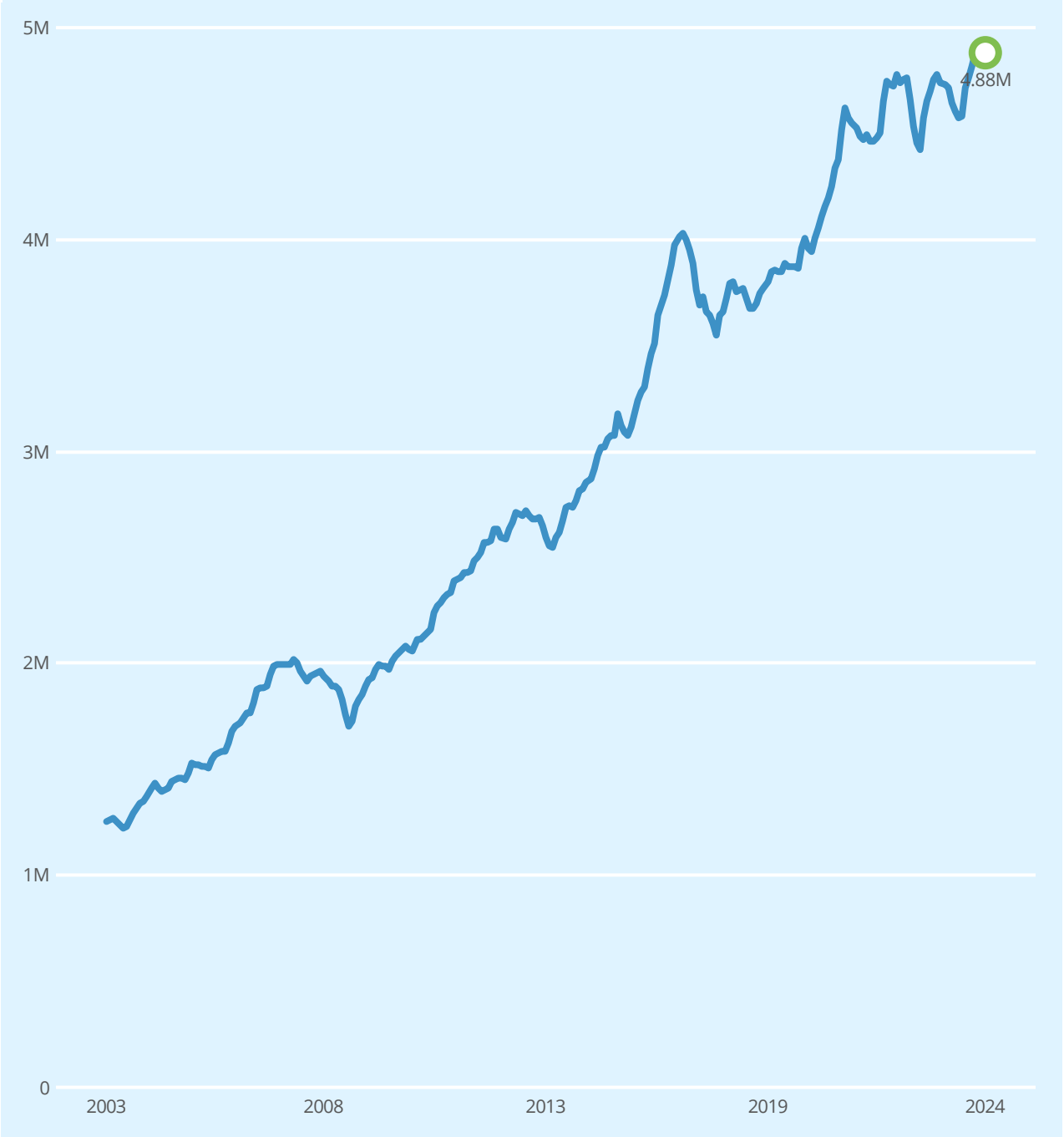
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gina Krogs vei 3 A 59 m² 1956 3. etg 1 sov			13.05.2024	3 800 000	**3 900 000**	299 000	4 199 000	**71 169**
2	Gina Krogs vei 3 B 72 m² 1956 4. etg 2 sov			22.04.2024	5 280 000	**4 950 000**	367 000	5 317 000	**73 847**
3	Gina Krogs vei 3 B 72 m² 1956 3. etg 2 sov			08.02.2024	4 690 000	**4 430 000**	371 149	4 801 149	**66 683**

En innbydende og moderne 3-roms leilighet i populært område på Lambertseter/Karlsrud. Leiligheten ligger i en praktisk 2.etg med usjenert og god intern beliggenhet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i NYLÆNDE grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

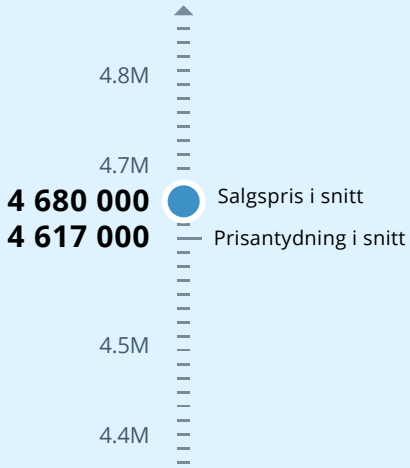


Annonsene har i snitt ligget ute i

45
dager

Leiligheter solgt i NYLÆNDE grunnkrets siste 3 mnd

20
leiligheter solgt

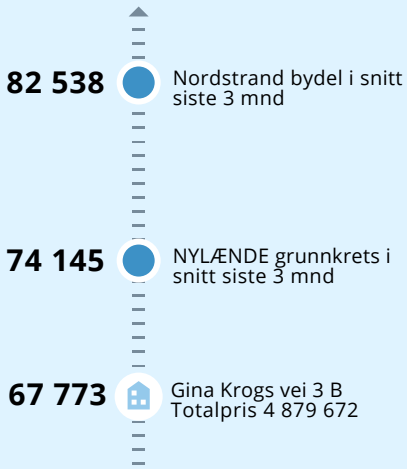


Solgt i snitt i løpet av

11
dager

for 1.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Gina Krogs vei 3 B
Orgnr. 932594803 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-24-0410

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Line Doksum
Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 93 06 91 67
E-post: line.doksum@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater