PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

HELLERUDFARET 28

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Meglers verdivurdering

Energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter og husordensregler

Reguleringskart og bestemmelser

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Hellerudfaret 28, 0672 OSLO

OSLO kommune

gnr. 144, bnr. 1045

Andelsnummer 134

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 30.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26258 **Eiendomsverdi ref nr:** GS1422

Foretak: Kvadrat Takst AS **Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

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

Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

KVADRAT
TAKST AS

Rapportansvarlig



Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
morten@kvadrattakst.no
924 14 270

NITO

MESTER

KVADRAT
TAKST AS

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 byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet over to plan med veranda, beliggende i bygningens 2.etasje/loft i korsdelt firemannsbolig.

Naturlig avtrekksventilasjon i bygningen.
Elektrisk oppvarming med panelovner og peisovn for vedfyring i stuen.
Varmepumpe.

KVIK kjøkkeninnredning fra 2019 med glatte fronter.
Integrerte hvitevarer.

Flislagt baderom med varmekabler på gulv.
Veggmontert klosett og dusjsone med svingdør i glass.

Utgang fra stue til veranda.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod.
Dagens eier har plassert vaskemaskin i felles vaskerom i kjeller.

Det er opplyst av selger at det følger 2 biloppstillingsplasser ute. en med ladeboks for elbil.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

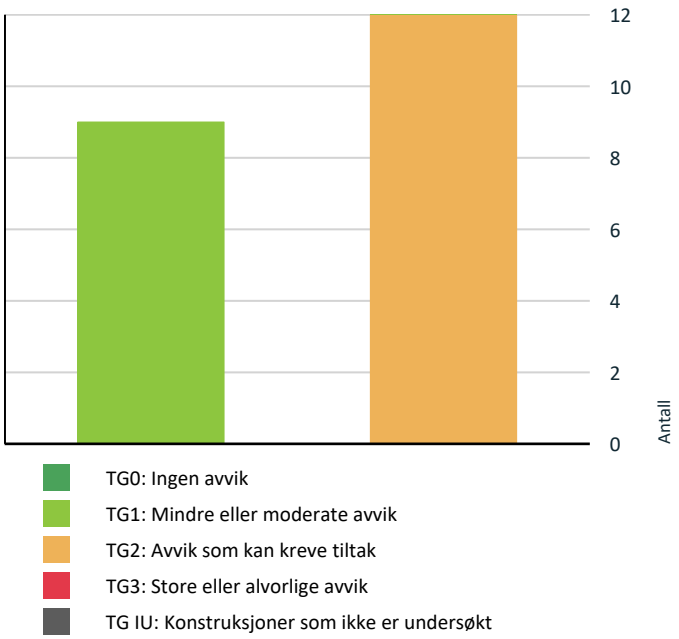
Lovlighet Gå til side

Leilighet over 2 plan med veranda i 2.etasje/loft i korsdelt firemannsbolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg under: Loftsutbygging (2004)
2.etasje:
- vegg mellom stue og kjøkken er revet, i dag er det åpen løsning.
- Baderom er noe utvidet.

Loft:
- Dagens innredet rom som brukes som soverom er ikke bruksendret. er kalt bod på tegningen.
Dagens bod er tidligere vært ett fellesarealet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet over 2 plan med veranda i 2.etasje/loft i korsdelt firemannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

LEILIGHET OVER 2 PLAN MED VERANDA I 2.ETASJE/LOFT I KORSDELT FIREMANNSBOLIG



Byggeår
1955

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak oppført i sperrekonstruksjoner av tre.
Deler av takkonstruksjonene er ikke besiktiget, da det ikke er tilgang til tak over innredet rom på loft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist fuktskjolder i undertak i bod og i kneloft.
På befaring ble det påvist en åpning i gesims som var stor nok for at skadedyr kan komme inn på kneloft.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Åpning i gesims bør tettes igjen for å hindre skadedyr å komme inn.

Generelt bør takkonstruksjon jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt o.l.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 2004.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

På befaring ble det påvist at barnesikring på ett vindu (soverom/kontor) er ødelagt.
Noe slitasje.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Det påpekes at de fleste vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.
Lokal utbedring.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Verandadør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2004.

–

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35) og en brann/lyd dør mellom innredet rom og bod på loft.

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist at verandadør og dør mellom innredet rom og bod på loft subber i terskel/karm.
Entrèdør er ikke mulig å låse.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da døren har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring, justering av dører.
Entrèdør bør sjekkes av låssmed.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til veranda i trekonstruksjon.
Malt panel og tremmer på dekke (terrassebord).
Rekkverk i trekonstruksjon.
Markise er montert.

–

Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,91 m.

–

Terrassebord er ikke kontrollert pga. tremmer.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist slitasje (hull i duk) på markise.
På befaring ble det påvist slitasje på tremmer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør påregnes utskiftning av markiseduk og tremmer på dekke.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Leiligheten har adkomst via felles trappegang.
Lakkert tretrapp.
Ellers panel i trappegang.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Korsdelt firemannsbolig oppført i mur- og trekonstruksjoner.
Yttervegger over grunnmur i bindingsverk, utvendig kledd med stående malt kledning.

Saltak i trekonstruksjoner tekket med betongstein.
Snøfangere er montert.

–

Bygningen ble tatt i bruk i 1955 etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

Støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn eller komprimerte faste masser.
Grunnmur i betong/mur.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv:
Flislagt gulv i entrè/gang.
3-stavs parkett på soverom/kontor.
1-stavs parkett i stue/kjøkken.
Tregulv på loft.

Vegger:
Malt panel og glatte, malte flater.

Himlinger:
Malt panel.
Glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights i flere rom.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,38 m.
Himlingshøyden ble på loft (innredet rom) målt til ca. 1,95 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist riss i himling stue og sprukket/ødelagt gulvflis i entrè/gang.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering bør påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner, ukjent isolering.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. høydeforskjell (i stue/kjøkken, loft og soverom).
Skjevheter samt gulvknirk må ansees å være vanlig i boliger av denne typen.
Lokale skjevheter kan forekomme.

–

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På befaring ble det påvist en høydeforskjell på ca. 15 - 20 mm på loft.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipeløp i bygningen.
Peis ovn med glassdør i stue for vedfyring.
Glassplate under peisovn.

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og

redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Tilstandsgrad er satt ut ifra at det ikke er opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det registreres mindre riss/sprekker på vegg mot nord, som kan tyde på setninger eller jordtrykk.

–

Ingen hulltakning er gjort pga murkonstruksjoner.

Etasjen er delvis under terreng. Det er ikke mulig gjøre en fullverdig inspeksjon av etasjen, da deler av kjeller er tilknyttet øvrige leiligheter.
Tilstandsgrader er satt i forhold til synlige fellesarealer samt bod tilknyttet leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Observert saltutslag på nedre del av vegg i bod tilknyttet leiligheten.
Dette er vurdert til å skyldes kapilærsug(fukt fra grunnen).

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp mellom boligens etasjer.

–

Det gjøres oppmerksom på at trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m.

Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte originale innerdører.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
Eldre innerdører må påregnes vedlikehold, evt byttes.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap på ett soverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom med varmekabler i gulv, opplyst å være fra 2017.
Det foreligger dokumentasjon på boligmappa.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra visuell befaring av bygningsdeler som var tilgjengelig ved befaring.

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom:

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk:

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,30 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det er viktig å sørge for at vinduet er best mulig beskyttet mot vannsøl og annen fuktpåkjenning, for å forlenge bygningsdelens levetid og funksjon.

Oppgradering vil være naturlig ved modernisering.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.
Varmekablene var avslått ved befaring og er derfor ikke funksjonstestet av takstmann.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 25 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist noe svakt fall i dusjsonen.

Hul lyd (bomlyd) i flere fliser.
Dette tyder som regel på at flisene har sluppet taket fra underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

• Andre tiltak:

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det kan oppstå vannansamlinger i dusjsonen som ikke vil renne til sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring.
Synlig membran i sluk.

–

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speilskap på vegg over servant.
Veggmontert klosett. Drenering i innkassing, noe høyt oppe.

Tilstandsrapport

Dusjsone med svingdør i glass, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

På befaring ble det påvist fukt/svelle skader på servantskap.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte på vegg. Luftespalte ved terskel.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført fuktsøk i tidligere hulltaking i tilstøtende rom (kjøkken), uten unormale avvik.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

KVIK kjøkkeninnredning fra 2019 opplyst av tidligere salgsoppgave.
Glatte fronter.
Benkeplate i laminat med underlimt kum i kompositt.
Lys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

–

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kanal til yttervegg over stekesone.

–

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør opplegg på bad og kjøkken.
Rørstokk lokalisert i fordelerskap i vegg over wc.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

–

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast.
Støpejern på avløpsstamme.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert).

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningens ventilasjonssystem er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft via veggventiler og spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe plassert i stuen.
Utedel plassert på yttervegg.

–

Det er ikke opplyst om feil på anlegget.
Ukjent når det er utført sist service.

Det er anbefalt å føre jevnlig service på denne type anlegg.

Det kreves egen kompetanse for å vurdere disse anleggene og undertegne har ikke denne kompetansen, ytterligere kontroll utover det som er visuelt synlig er ikke utført.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i kjellerbod ca. 198 L og opplyst å være fra 2000.

–

Berederen er tilknytter strømnettet med stikkontakt.
Det er anbefalt at beredere har fast, bryterstyrt kobling.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

Installasjon med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode ved innstallasjon.
Om bereder senere skal byttes, flyttes eller tilsvarende, må det skje i henhold til nye og gjeldende krav.

Det anbefales å montere waterguard/lekkasje varsler ved bereder, ikke sluk i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

I henhold til alder og det er ikke montert lekkasje sikring ved bereder kan det være fare for fuktskader på bygningsdeler ved evt lekkasjer.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med evt panelovner.
Gulvvarme.

Varmekablene var avskrudd ved befaring og er således ikke funksjonstestet av takstmann.
Det er ikke opplyst om feil eller mangler.

–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er ikke satt.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer.
32 Amp hovedsikringer og 12 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

–

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

–

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ikke utført noe i min tid, i henhold til forrige eiers rapport

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Ikke utført noe i min tid. i henhold til forrige eiers rapport

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. 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

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en utvidet El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er ikke tilstandsvurdert da dette er en felles bygningsdel. med felles vedlikeholdsansvar.

Opplyst av forrige rapport:
Drenering fra 2014.
Det ble også montert utvendig isolasjon.
Synlig utvendig grunnmursplate (fuktsperre)

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

–

På loft er det påvist hull i brannskille (brannskille er ikke tett) og brannskille er ikke oppført etter dagens retningslinjer, dette bør sjekkes nærmere med ingeniør for brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Av sikkerhetsmessige grunner anbefales det å gjøre noe med for lavt rekkverk.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

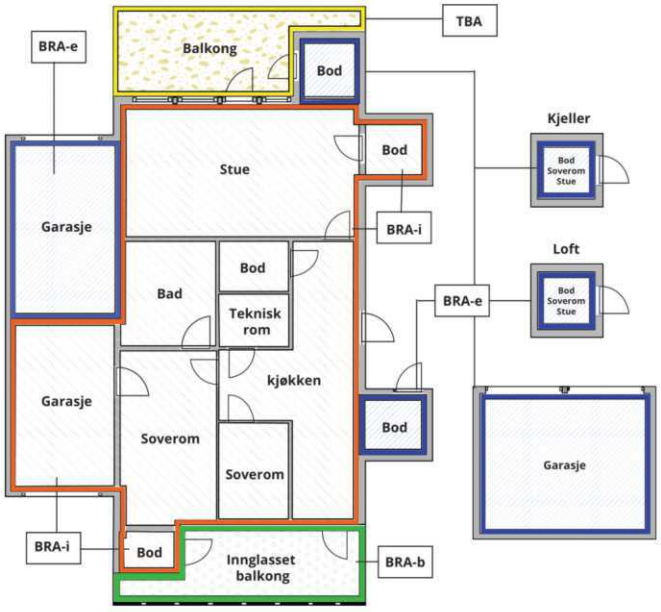
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet over 2 plan med veranda i 2.etasje/loft i korsdelt firemannsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft	13			13		24	37
2. Etasje	51			51	8		51
Kjeller (fellesareal)		6		6			6
SUM	**64**	**6**			**8**	**24**	**94**
SUM BRA	**70**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Innredet loft, bod		
2. Etasje	Entré/gang, bad, soverom/kontor, kjøkken/stue		
Kjeller (fellesareal)		Bod	

Kommentar

Loft (BRA-i):
Innredet rom og bod.

På grunn av skråtak er det faktiske gulvarealet større enn det måleverdig og oppgitte arealet, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).
Det måleverdig gulvarealet er målt til ca. 37 m².

Oppgitt areal er basert på måleverdig areal etter NS 3940 og innebærer ikke en vurdering av rommets brukbarhet, godkjenningsstatus eller om rommet oppfyller krav i Teknisk forskrift (TEK17).
Vurderingen omfatter ikke beregning av totalt faktisk gulvareal eller alternative målemetoder.

Bodareal på loft er uisolert, råloft.
Innredet rom brukes i dag som soverom.

2.etasje (BRA-i)
Entré/gang, bad, soverom/kontor og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stue til veranda med gulvareal på ca. 8 m².

–

Kjeller (fellesareal BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 5.6 m².

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

–

Arealer bak knevegger og lignende (som ikke er måleverdige) er ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg under: Loftsutbygging (2004)
2.etasje:
- vegg mellom stue og kjøkken er revet, i dag er det åpen løsning.
- Baderom er noe utvidet.

Loft:
- Dagens innredet rom som brukes som soverom er ikke bruksendret. er kalt bod på tegningen.
Dagens bod er tidligere vært ett fellesarealet.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er ukjent om det er søkt om/godkjent innredning av soverom i loftsetasje og det er heller ikke tatt stilling til
om dette lar seg gjøre. Det kan derfor ikke verifiseres om etasjen er godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på
befaringsdagen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.6.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Aleksander Gamme	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Hellerudfaret 28

Hjemmelshaver
Østmarka Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0202

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Eier av adkomstdokumenter
950467223		Aleksander Gamme

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
134

Kommentar
Tall og informasjon er hentet fra salgsoppgav tilsendt fra megler.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet over to plan med veranda i korsdelt firemannsbolig, beliggende i meget barnevennlig og attraktivt boligområde på Trasop, bydel Østensjø i Oslo.
Kort vei til nærbutikk, Oppsal senter, barnehager og skoler. Bussholdeplass og T-bane like i nærheten.
Tur og rekreasjonsmuligheter i nærheten med blant annet Østensjøvannet som har et rikt dyre- og fugleliv.
Østmarka med et stort utvalg av turløyper sommer som vinter, bade og fiskevann, samt Østmarksetra som et naturlig samlingspunkt.
Nøklevann med mulighet for leie av kanoer og kajakker sommerstid, samt Godliaskogen og parken rundt nordre Skøyen.
Kort vei også til Bryn Senter og Tveita senter, med et rikt utvalg av butikker og servicetilbud.

Om tomten

Felles eiet tomt på 16 421,9 m².
Fellesarealene er pent opparbeidet med asfalterte internveier, gressplener, busker, trær og variert beplantning.

Det er opplyst at det følger to biloppstillingsplasser ute, en plass med ladeboks til el-bil.

Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader pr. d.d. kr xxxx,– pr. md.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og
felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Hjemmeside: http://www.ostmarkaborettslag.no

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av rekkehus, flermannsboliger og blokkbebyggelse.
Bygningen er tatt i bruk 1955 i betong- og treverkskonstruksjoner etter datidens krav og regler.

Felles vaskekjeller med plass for privat vaskemaskin og tørketrommel.

Borettslaget består av 172 andelsleiligheter.
Første innflytting i borettslaget skjedde i 1957 og tomten ble kjøpt i 1986.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	30.06.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier	30.06.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	Rapportutkast med mindre endringer er godkjent av selger pr. epost

For gyldighet på rapporten se forside

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.
I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Forutsetninger

eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Première	Oppdragsnr.	183260196
Addresse	Hellerudfaret 28		
Postnr.	0672	Sted	OSLO
Selgers navn	Aleksander Gamme		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

mai 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Ingen

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det var et tilfelle ved tegn til en lekkasje i membran, oppsto etter svært tett sluk og ubrukt bad i et par måneder. Aldri oppstått ved normal bruk eller i etterkant. Dette er uansett utarbeidet per august 2026 av Våtromsreparatøren AS med 5 års garanti

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utbedring av sluk, membran og 30x30 slukrist i dusj utført av Våtromreparatøren/Norsk Skadekontroll AS med 5 års garanti.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Beskrivelse av hva som er utført

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det er gjort inn utbedringer i sluk og endret til 30 x 30 cm sluk.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Takstmann viser til noe saltutslag i kjellerboden, se tilstandsrapport.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble utført dreneringsarbeid i regi av borettslaget i perioden 2011-2013.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dette sitter nok styret i borettslaget på dokumentasjon.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tidligere eier har innredet loft og innlemmet det i boligen

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Omgjøring av deler av hage til 2 x asfalterte parkeringsplasser ref avtale med andre naboer og borettslagets godkjenning i Generalforsamling.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

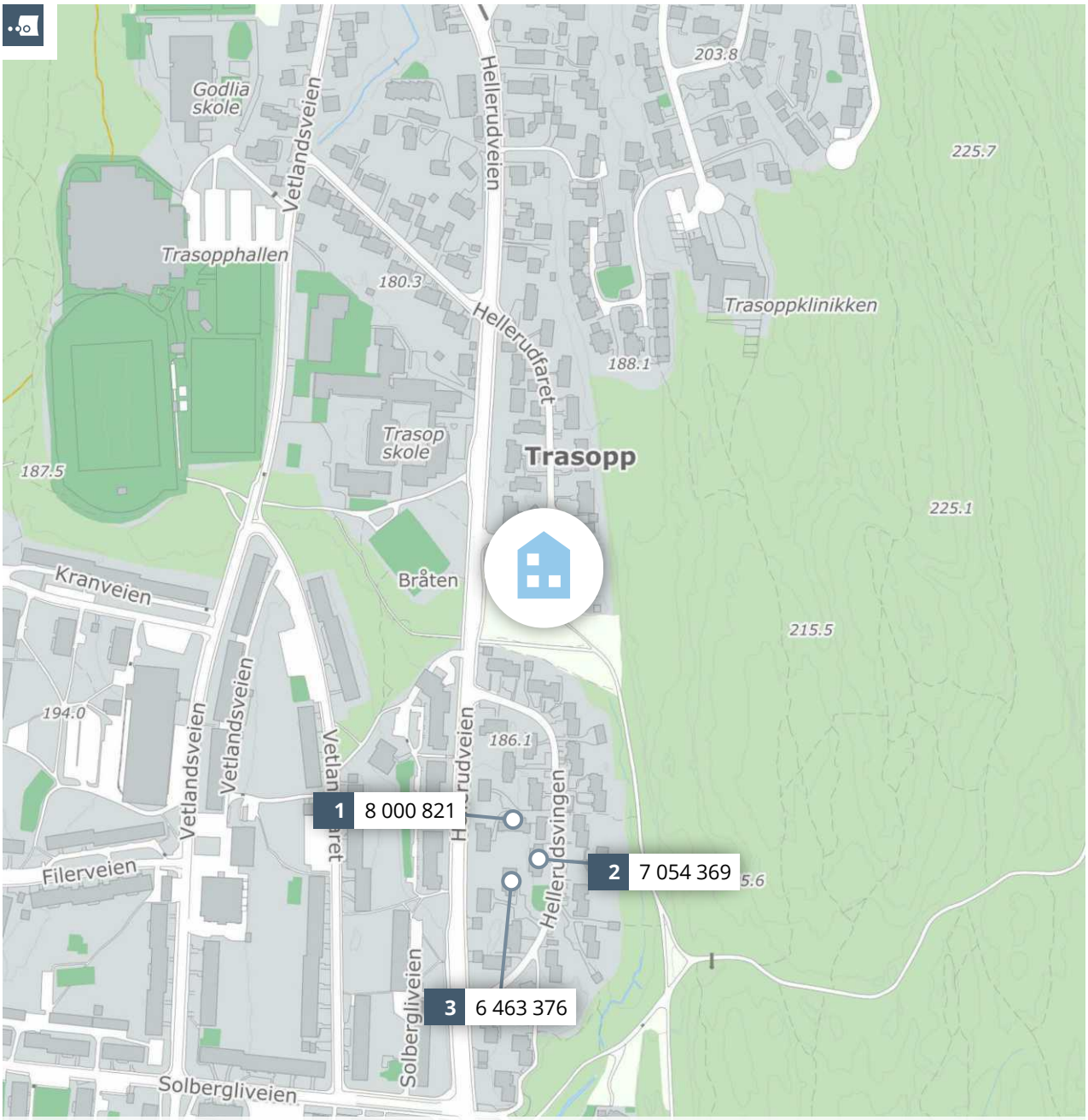
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 13.08.2026

Signert av *Aleksander Gamme*

Initialer selger:
A G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

HELLERUDFARET 28

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 14.08.2026

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: Selma Nygaard Thorkildsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hellerudfaret 28, 0672 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1955

GNR 144 BNR 1045 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ØSTRE TRASOP

Verdivurdert til

5 990 000

217 300	6 207 300	97 031
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	64 m²	6 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						1955

Fellesutgifter	5 216
Formue	20 450
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hellerudsvingen 13 89 m² 1954 2. etg 3 sov	15.10.2025	7 600 000	**7 725 000**	275 821	8 000 821	**89 897**
2 Hellerudsvingen 15 75 m² 1957 2. etg 2 sov	19.01.2026	5 890 000	**6 790 000**	264 369	7 054 369	**94 058**
3 Hellerudsvingen 17 65 m² 1957 1. etg 2 sov	16.03.2026	5 500 000	**6 200 000**	263 376	6 463 376	**99 437**

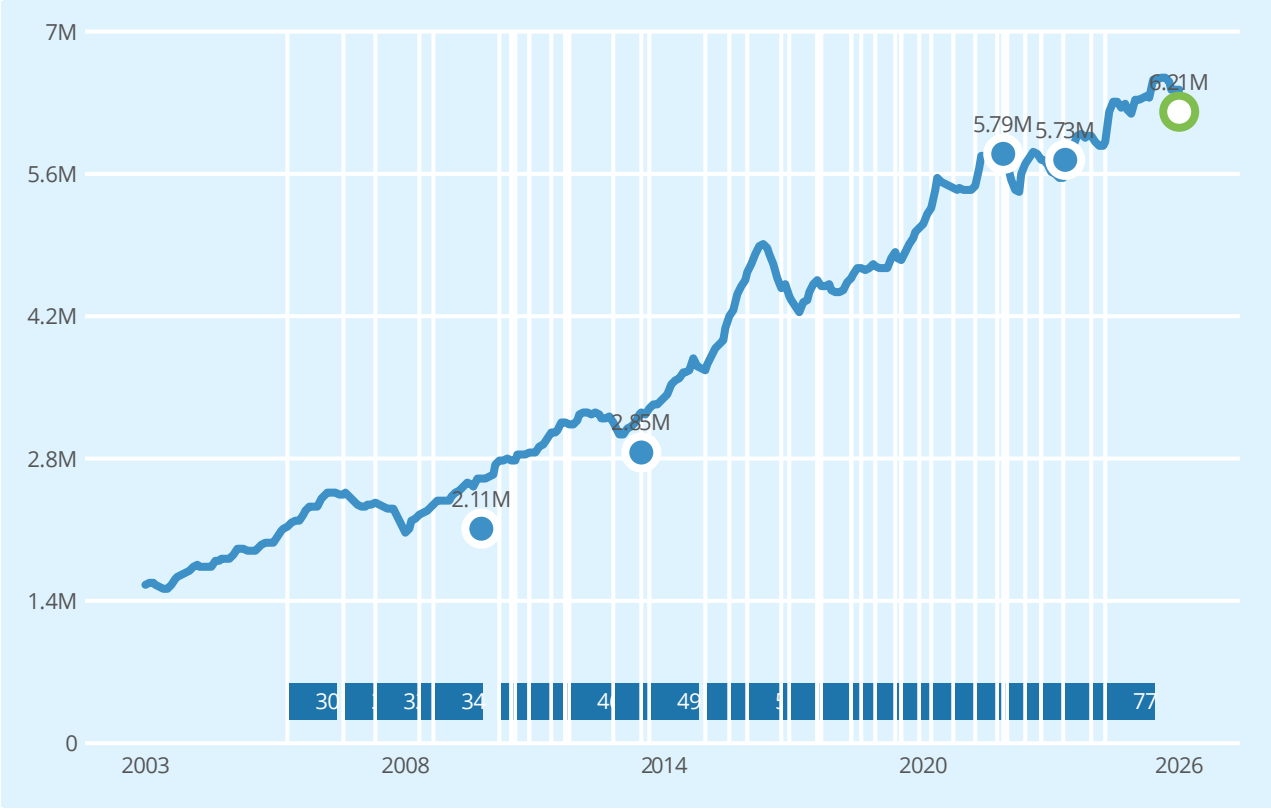
En attraktiv andelsleilighet i firemannsbolig, med innredet loft. Her bor du i umiddelbar nærhet til skole, offentlig kommunikasjon og lekeplass. Flotte turmuligheter rett utenfor døren, både sommer som vinter. Boligen holder en gjennomgående normal god standard, og har utgang til solrik veranda. Videre disponerer boligen en liten hageflekk, samt to parkeringsplasser rett utenfor.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+70 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.01.2024	12.01.2024	23.05.2024	5 450 000	5 550 000	184 000	5 734 000	
18.06.2022	28.08.2022	07.10.2022	5 100 000	5 600 000	194 000	5 794 000	
27.10.2016		27.10.2016	-	1 500 000	-	1 500 000	78
15.05.2014	28.05.2014	19.08.2014	2 690 000	2 600 000	250 000	2 850 000	
17.09.2010	28.09.2010	04.01.2011	1 950 000	1 960 000	147 390	2 107 390	

78 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i 672 OSLO nå

1
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
103
dager

Leiligheter solgt i 672 OSLO siste 12 mnd

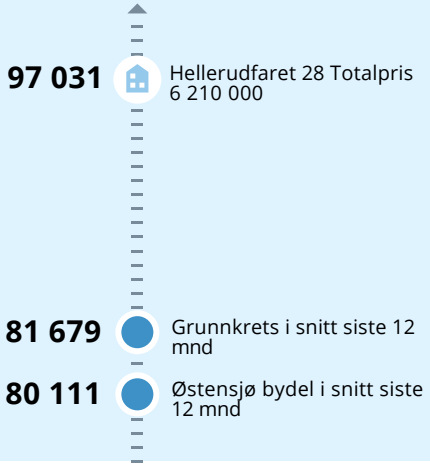
18
leiligheter solgt

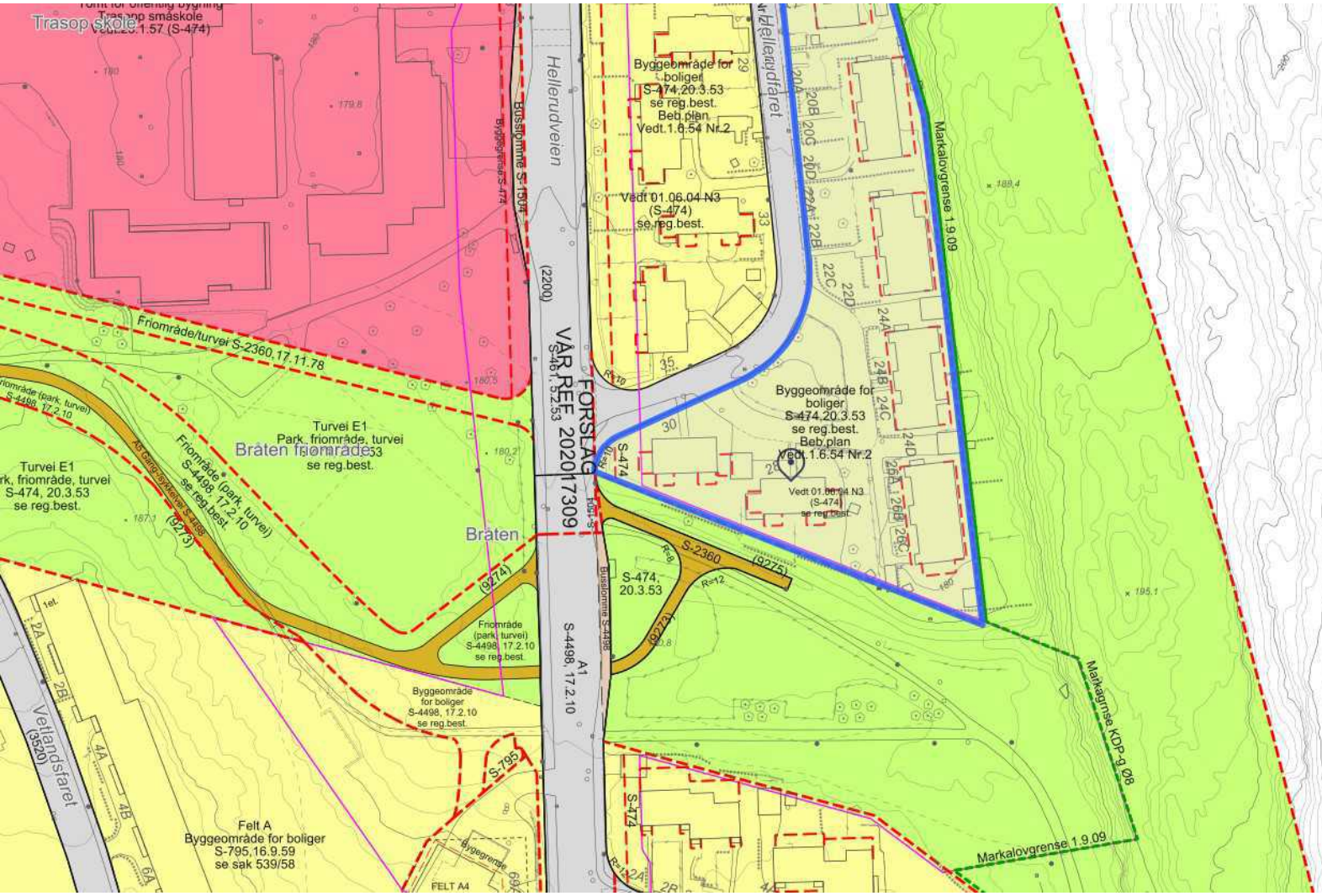


Solgt i snitt i løpet av
24
dager

for 2.9% over prisantydning

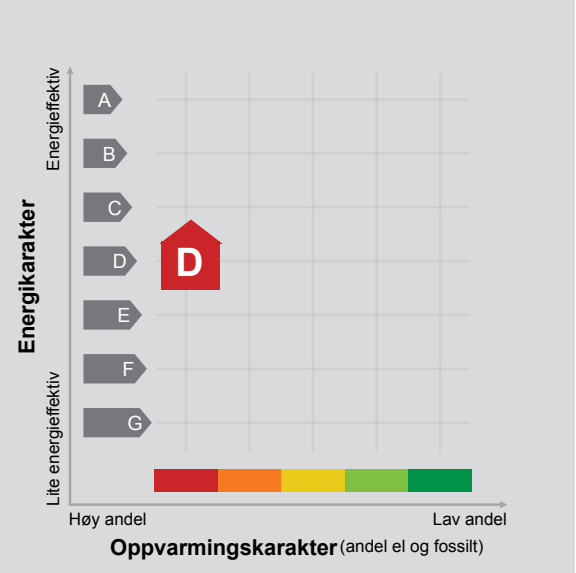
Analyse m²-priser




Trasop skole
Trasop småskole
Vedt.e.o. 1.57 (S-474)
Hellerudveien
Hellerudstaret
Byggeområde for boliger S-474.20.3.53 se reg.best. Beb.plan Vedt.1.6.54 Nr.2
Vedt 01.06.04 N3 (S-474) se reg.best.
Markalovgrense 1.9.09
Friområde/turvei S-2360.17.11.78
Turvei E1 Park. friområde. turvei Bråten friområde se reg.best.
Turvei E1 rk, friområde, turvei S-474, 20.3.53 se reg.best.
Bråten
FORSLAG VÅR REF 202017309
S-474, 20.3.53
S-2360
(9275)
(9274)
(9273)
Friområde (park, turvei) S-4498, 17.2.10 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-4498, 17.2.10 se reg.best.
A1 S-4498, 17.2.10
Vetlandsstaret (3520)
S-795
Felt A Byggeområde for boliger S-795.16.9.59 se sak 539/58
FELT A4
Markagrense KDP 9 Ø8
Markalovgrense 1.9.09

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Østmarka Borettslag-2027-2037-2029-2033
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0672
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	1045
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80321260
Merkenummer	Energiattest-2025-200032
Dato	09.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hellerudfaret 28

Nabolaget Trasop - vurdert av 104 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Trasop skole (1-7 kl.) 548 elever, 21 klasser	2 min 0.2 km
Godlia skole (1-7 kl.) 480 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Oppsal skole (1-10 kl.) 576 elever, 32 klasser	13 min 1.1 km
Tveita skole (1-7 kl.) 187 elever, 9 klasser	18 min 1.6 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	21 min 1.8 km
Hellerud videregående skole 600 elever	17 min 1.5 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	4 min 2.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Trasop skole Linje NC2, FB10, 58, 76, 79	1 min 0.1 km
Tveita Linje 2	16 min 1.4 km
Bryn stasjon Linje L1	8 min 3.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 9.6 km
Oslo Gardermoen	34 min

BARNEHAGER

Østmarka idrettsbarnehage (1-5 år) 136 barn	7 min 0.5 km
Fuglemyra barnehage (1-5 år) 86 barn	10 min 0.8 km
Goliaskogen barnehage (1-5 år) 64 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Oppsal	7 min
Kiwi Oppsalstubben	12 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Tveita Senter	16 min
Vitusapotek Tveita senter	16 min
Tveita Vinmonopol	16 min

SPORT

Trasop idrettspark	3 min
Trasophallen	7 min
Feel24 Oppsal	12 min
SATS Hellerud	19 min

«Fantastisk nærmiljø og turmuligheter»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

—

Støynivået
Lite støynivå 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Silje Granum Holm
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: silje.granum.holm@privatmegleren.no

Deres ref.: 183260196 . Vår ref.: 0137-1-2028 Dato: 16.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	ØSTMARKA BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950467223
Andelseier:	Gamme, Aleksander
Medeier:	
Leilighetsnummer:	2028
Adresse:	Hellerudfaret 28, 0672 OSLO
Andelsnummer:	134
Gnr.	144
Bnr.	1045

Borettsinnskudd: Kr. 5 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 104064.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene. Garasje/parkering:Det finnes 55 garasjer (""selveide"") innen borettslaget. Ingen av disse følger leiligheten ved salg. Unntak er overføringer til slektninger. Se borettslagets vedtekter. Henvendelse vedr. garasjer sendes til styret. P-plasser opparbeidet på fellesareal ""følger"" ikke leiligheten. Lån: Borettslaget har et lån i Handelsbanken (lånnr. 83987160856) med månedlig forfall. Bygningsforsikring: Borettslaget er forsikret i W.R Berkley (polisenr. 104064) Godkjenning av nye andelseiere sendes til styret: ostmarka@styrerommet.no. Boligselskapets hjemmeside: https://vibbo.no/ostmarka-1 Borettslaget er energimerket den 06.03.2015 Felles fyring: nei Felles varmtvann: nei Styret har engasjert Opak for å få en status på soilrør og vannrør som er ca. 65 år gamle og sannsynligvis snart må byttes. De økonomiske konsekvensene av dette har man ikke oversikt over per dags dato. I juni 2024 tar borettslaget opp et nytt lån i Handelsbanken på kr 12.000.000,- for å betale for maling av hele borettslaget. Borettslaget går over til fibernett fra Obos OpenNet AS fra 01.09.2024. Hastighet blir 1000/1000 Mbit/s og dette dekkes av felleskostnadene. Tv-pakker må beboere selv bestille og betale for. Felleskostnadene øker med 5% fra 01.01.2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987160856
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,30%
Restsaldo	35 332 492,00
Innfrielsesdato:	01.10.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987242046
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,30%
Restsaldo	10 429 286,00
Innfrielsesdato:	01.07.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 215,35,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 215,35	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	443,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 336,-
Annen formue:	20 450,-
Gjeld:	223 373,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987160856
Restsaldo:	167 775,22
Kapitalkostnader:	1 289,57

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987242046
Restsaldo:	49 524,53
Kapitalkostnader:	536,21

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 217 299,75,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christine Kirkhorn pr. e-post: christine.kirkhorn@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Linda Christine Benterud, e-post: ostmarka@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

NYE HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER
FOR
ØSTMARKA BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 9. april 1959,
med endring på generalforsamling 05.05.1993,08.05.2000, 13.04.11 og 13.05.24.

Hensikten med ordensreglene er ikke å pålegge forpliktelser, men å sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene, samt godt naboskap. Hovedreglene er at hver enkelt må bruke leiligheten, fellesrom, hageparsell og fellesområde på en slik måte at det ikke med rimelighet kan sies at bruken sjenerer andre.

HUSORDEN

1. Barnevogner, sykler, ski, kjelker o.l. må ikke plasseres i trappeoppgangen. Bruk dertil bestemte boder og fellesrom.
2. Lufting til trappeoppgang er forbudt. Det er heller ikke tillatt å riste tøy i oppgangen.
3. Vask og renhold av fellesrom og ganger fordeles på husets beboere, og foretas så ofte det er behov for det.
4. *Dør til fellesoppgang,* lofts- og kjellerdører holdes låst
5. Ventiler som er anbrakt for utlufting må ikke tettes.
6. Slukk lyset i felles lofts- og kjellerrom etter bruk. Felleslyset betales etter måler, og dersom regningen for felleslyset vesentlig overstiger det vanlige gjennomsnitt for tilsvarende hus, må det overskytende beløp betales av husets beboere. Utelys skal være påsatt etter mørkets frambrudd.
7. *Bruk av åpen flamme er ikke tillatt i fellesarealene.*
8. *All søppel kildesorteres og pakkes godt inn Kommunens gjeldende retningslinjer for avfallshåndtering skal følges. Unngå søl utenfor søppelkassene.*

9. Hund/katt er tillatt etter godkjenning fra styret

REGLER FOR BRUK AV LEILIGHETEN

10. Unngå unødig bråk i trapperom, kjeller og på loft, og støy som kan virke forstyrrende på naboene. Det bør være ro i huset etter kl. 23.00. Skal det være fest bør naboene varsles på forhånd.
11. Forandringsarbeider i leiligheten, nye tilbygg eller endringer av husenes eksteriør - herunder utvendig maling - kan ikke foretas uten godkjennelse.
12. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannledninger ikke fryser.
13. Risting av tepper og matter må ikke skje fra balkonger og vinduer.
14. Snø på balkonger skal fjernes etter snøfall.

REGLER FOR BRUK AV FELLESANLEGG

15. Plener og beplantning må vernes. Beboerne i de enkelte hus må finne fram til en praktisk fordeling av vedlikeholdsarbeid som plenklipping, vanning, snømåking på stikkveiene etc. Styret kan pålegge dugnadsarbeid på fellesarealer. Felling av trær kan ikke foretas uten godkjennelse.
16. Husets beboere forutsettes å bli enige om fordeling og bruk av vaske- og tørkerom. Disse rom skal luftes og rengjøres etter bruk, slik at de er i god orden *Vaske- og tørkerom må ikke luftes slik at vannrørene kan fryse.*
17. Vedlikehold av *fellesarealer* herunder maling, lakking, skifting av *lys*pærer o.l., *er beboernes felles ansvar.*
18. Endringer og tilføyelser til disse ordensregler skal av styret forelegges generalforsamlingen til godkjennelse.
19. Det er ikke tillatt med planter som kan skade borettslagets bygningsmasse eller borettslagets eiendom.

ERKLÆRING.

Undertegnede andelseier får tillatelse til å holde …….....
på følgende betingelser:

1. *Hunder skal føres i bånd, og katter skal følges* ut og inn av oppganger og ved lufting innenfor borettslagets område. Det forutsettes at enhver *dyreeier* er kjent med *og følger* politivedtektene angående dyrehold.
2. Andelseieren erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dennes *kjæledyr* måtte påføre Østmarka Borettslag eller andelseiere i borettslaget-Eier av *kjæledyr* forplikter seg til omgående å fjerne eventuelle ekskrementer fra trappeoppganger, veier, plener o.l.
3. Dersom det kommer inn berettigede klager fra andelseiere over lukt, bråk eller at dyreholdet på annen måte sjenerer naboer, erklærer undertegnede andelseier seg innforstått med at dyret straks må fjernes fra leiligheten.
4. For øvrig erklærer undertegnede seg villig til å godta de endringer i bestemmelsene angående dyrehold som andelseierne i generalforsamling til enhver tid finner nødvendig å måtte foreta.
5. Denne erklæring godtas som en del av leiekontrakten vedrørende leiligheten, og brudd på nåværende erklæring blir å betrakte som vesentlig mislighold av leiekontrakten.

Oslo, den …….....…….

…….....……..
Andelseier

....……..
Leil.nr. For Østmarka Borettslag.

VEDTEKTER FOR GARASJER I ØSTMARKA BORETTSLAG VEDTATT I ORDINÆR GENERALFORSAMLING 25.05.2004

1. Forvaltning

Styret i Østmarka borettslag står for forvaltningen av garasjer i borettslaget.

2. Vedlikehold

Den enkelte garasjeeier forplikter seg til å holde garasjen i den stand og orden som borettslaget fastsetter.
Garasjeeierne er ansvarlige for at garasjeplassene ikke er til unødig sjenanse for de øvrige andelseiere. Innkjøringsveien og områdene rundt garasjene skal holdes i tilfredsstillende stand, og garasjene skal holdes malt i farger som borettslaget bestemmer.
Innvendig- og utvendig forandringer av garasjene må forhånd forlegges styret for godkjenning. Unntatt dette er asfaltering av garasjegulv og oppsetting av hyller.

3. Bruken av garasjene

Borettslaget krever at garasjen skal brukes til bilen, og ikke til annet utstyr som forutsetter at bilen må stå ute. Garasjer i borettslaget er et knapphetsgode, borettslaget krever derfor at garasjen selges eller leies ut, dersom garasjeeier selv ikke har bil.
Brennbare væsker skal oppbevares på godkjente beholdere.

4. Leie

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

5. Salg/utleie

Alle må melde skriftlig til styret dersom en garasje skal legges ut for salg eller utleie.
Garasjer i Hellerudsvingen tilbys beboere i Hellerudsvingen.
Garasjer i Hellerudfaret tilbys beboere i Hellerudfaret (gjelder Østmarka borettslag).
Garasjene tilbys beboerne ved skriftlig orientering fra styret i god tid før salg skal skje.
Styret, som forvalter, angir retningsgivende pris på grunnlag av uavhengig takst.
Ved budrundens slutt eller 30 dager etter orienteringsdato, kan beboere tre inn i budet etter ansiennitetsprinsippet. Ved lik ansiennitet foretar styret loddtrekning.
Hvis det ikke finnes interessenter innen borettslaget kan garasjen følge leiligheten ved fraflytting. Dersom leiligheten overdras til foreldre, barn eller barnebarn følger garasjen med leiligheten uten plikt til å tilby den til andre, men det må meldes til styret.
Det kan gis dispensasjon fra vedtektene p.g.a. geografisk plassering. Vedkommende må søke styret om dette.

6. Mislighold

Dersom den enkelte garasjeeier ikke retter seg etter de regler som er trukket opp for bruk og vedlikehold av garasjene, forbeholder borettslaget seg rett til å overta garasjen til og selge den til en annen interessert andelseier.

Vedtekter for Østmarka borettslag.
Endret 03.05.2022

Vedtekter *for Østmarka borettslag*

Borettslaget er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950467223 og ligger i Østensjø bydel i Oslo kommune. Borettslaget har 172 andelsleiligheter fordelt på 43 bygninger, hvorav 23 firemannsboliger og 20 rekkehus.
Vedtektene er vedtatt på generalforsamling den 03.05.2006, med endringer; Vedtektsendring av §3-2 (2) på generalforsamling 29.04.13, 19.05.2015.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Østmarka borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,

6.selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 - 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

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

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag
§ 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

(2) Andelseier, som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om

at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på OBOS' nettsider eller på annen lignende måte.

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

3-4 Ektefeller opparbeider seg lik ansiennitet i borettslaget, uavhengig av hvem av ektefellene som formelt står som andelseier og kan benytte denne på lik linje dersom ekteskap oppløses, så fremst begge ektefellene er medlemmer i OBOS. Ansienniteten utløser forkjøpsrett i borettslaget

3-5 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller

unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. – er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget. *(Borettslaget byttes ut med styret).*

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

2) Felles avløps- og vannrør, kanaler, installasjoner som går gjennom boligen, skal vedlikeholdes av borettslaget. Utskifting av ovennevnte installasjoner i egen regi bekostes av beboer. Borettslaget har rett til å føre nye felles installasjoner gjennom boligen ved behov for det. Med fellesinstallasjoner menes det som deles av flere andelseiere.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, trapper og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
Tillegg:
Dette gjelder også tilbygg og utbygd loft og kjeller samt forandring på bærende konstruksjoner. Styret vil gjøre misligholdende andelseier økonomisk ansvarlig for eventuelle skader.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1)Felleskostnadene betales forskuddsvis hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

§ 8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om

avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Styret har utarbeidet et bygge-hefte som er en veiledning for deg som ønsker å bygge ut leiligheten og/eller oppføre balkong, terrasse, veranda. I tillegg er det utarbeidet en kontrakt som gjelder utbygging av andelen. For ytterligere informasjon kontakt styret

12. Elektronisk kommunikasjon

12-1 Utsending av informasjon elektronisk
Ordinær informasjon til andelseiere, som f.eks. rundskriv, vil i hovedsak sendes ut elektronisk i form av epost. For å gjennomføre elektronisk kommunikasjon med andelseiere krever dette innsamling og registrering av epostadresser til andelseiere. Styret har vurdert det har berettiget interesse i å kommunisere effektivt med andelseierne i

dette tilfelle, og anser derfor at denne innsamlingen og bruken av personopplysninger har rettslig grunnlag i personopplysingsloven §§ 11, jf. § 8 f, og GDPR artikkel 6 (1) f. Når styret samler inn og bruker personopplysninger om den enkelte andelseier, har vedkommende rett til å kreve innsyn, retting eller sletting av egne personopplysningene som styret behandler. Dette følger av personvernlovgivningen. Den enkelte andelseiere kan gjøre seg nærmere kjent med innholdet i sine rettigheter etter personvernlovgivningen på Datatilsynets nettside: www.datatilsynet.no.

12-2 Vedlikehold av kontaktinformasjon

Den enkelte andelseier plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er sendt til styret og forretningsfører.

12-3 Søknad og unntak

Den enkelte andelseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd og dermed motta all ordinær kommunikasjon per brev i postkassa. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Vedtekter for garasjer

Vedtatt av ordinær generalforsamling 25.05.2004. Revidert på ordinær generalforsamling 19.05.2015, 02.05.2018, 13.06.2023

1. Eierforhold

Garasjer kan kun eies av andelseiere i Østmarka borettslag.

2. Vedlikehold

Den enkelte garasjeeier forplikter seg til å holde garasjen i den stand og orden som borettslaget fastsetter. Garasjeeierne er ansvarlige for at garasjeplassene ikke er til unødig sjenanse for de øvrige andelseiere. Innkjøringsveien og områdene rundt garasjene skal holdes i tilfredsstillende stand, og garasjene skal holdes malt i farger som borettslaget bestemmer. Innvendig- og utvendig forandringer av garasjene må forhånd forlegges styret for godkjenning. Unntatt dette er asfaltering av garasjegulv og oppsetting av hyller.

3. Bruken av garasjene

Borettslaget krever at garasjen skal brukes til bilen, og ikke til annet utstyr som forutsetter at bilen må stå ute. Garasjer i borettslaget er et knapphetsgode, borettslaget krever derfor at garasjen selges eller leies ut, dersom garasjeeier selv ikke har bil eller benytter garasjen. Brennbare væsker skal oppbevares på godkjente beholdere.

4. Leie

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

5. Salg/utleie

Alle må melde skriftlig til styret dersom en garasje skal legges ut for salg eller utleie. Garasjer i Hellerudsvingen tilbys beboere i Hellerudsvingen. Garasjer i Hellerudfaret tilbys beboere i Hellerudfaret (gjelder Østmarka borettslag).

Garasjene tilbys beboerne ved skriftlig orientering fra andelseier (eier av garasjen) i god tid før salg skal skje. Andelseier gir styret beskjed når endelig bud foreligger. Ved lik ansiennitet foretar styret loddtrekning. Hvis det ikke finnes interessenter innen borettslaget kan garasjen følge leiligheten ved fraflytting. Dersom leiligheten overdras til foreldre, barn eller barnebarn følger garasjen med leiligheten uten plikt til å tilby den til andre, men det må meldes til styret. Det kan gis dispensasjon fra vedtektene p.g.a. geografisk plassering. Vedkommende må søke styret om dette.

6. Mislighold

Dersom den enkelte garasjeeier ikke retter seg etter regler for bruk og vedlikehold av garasjene, forbeholder borettslaget seg rett til å overta garasjen og selge den til en annen interessert andelseier.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Innkalling til Ordinær generalforsamling 2026 Østmarka Borettslag

S.nr. 137
ØSTMARKA BORETTSLAG

Velkommen til generalforsamling i ØSTMARKA BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 6. mai kl. 22:00 og lukker 9. mai kl. 22:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/137

Det holdes også et frivillig møte 6. mai kl. 19:00 , Trasop Skole, Samlingssalen.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Vi gjennomfører altså et fysisk Beboermøte på Trasop skole, rett i forkant av den digitale voteringen i generalforsamlingen. De som eventuelt ønsker å avgi sin stemmer via papir, må gjøre dette i forbindelse med Beboermøtet 6.mai med oppstart kl.19:00.

Målet til styret med Beboermøte er å gi en mest mulig fullstendig opplevelse av generalforsamling for de som også ønsker fysisk møte. Det vil være mulig å foreslå benkeforslag (feks kandidater til verv), men Beboermøte fatter ikke vedtak (det er det generalforsamlingen som gjør).

Saker til behandling

1. Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

2. Konstituering – Valg av møteleder

3. Konstituering – Valg av protokollvitne og tellekorps4. Årsrapport og Årsregnskap for 2025

5. Godtgjørelser – Honorar til Styret

6. Godtgjørelser - Honorar til Valgkomiteen

7. Godtgjørelse - Honorar til Velferdsgruppa

8. Valg av delegater til OBOS Generalforsamling

9. Valg av Styret

10. Valg av Valgkomité

11. Valg av Velferdsgruppe

12. Søknad om godkjenning nytt vindu (HS10)

13. Kjøp av garasje i Hellerudsvingen (erstatning for fellesområde i HS19)

14. Endring av Vedtekter for garasjene i borettslaget

Med vennlig hilsen,
Styret i ØSTMARKA BORETTSLAG

Sak 1

Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innkallingen er sendt til andelseierne iht. lovens krav om minimum 8 dager og maksimum 20 dager. Det foreslås å godkjenne måten møtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

Sak 2

Konstituering – Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Som de siste Beboermøtene vil styremedlem Anders Thorud vil være ordstyrer i Beboermøtet, og ordne det tekniske knyttet til eventuelle benkeforslag eller forslag til kandidater. Styreleder Linda foreslås som møteleder for generalforsamlingen(i tråd med lovens hovedregel), og hun følger spesielt med på den digital voteringen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger styreleder Linda Benterud som møteleder.

Sak 3

Konstituering – Valg av protokollvitne og tellekorps

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Loven sier at minst 1 andelseier skal undertegne protokollen sammen med møteleder. Generalforsamlingen må derfor velge minst 1 andelseier, som styret også anbefaler fungerer som tellekorps i møtet ved behov. Ved digital avstemming er det løsningen som teller stemmene, mens protokollvitne kontrollerer innlegging av eventuelle stemmesedler.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger andelseier og valgkomitémedlem Elise Marie Rummelhoff Gjergjaj, som protokollvitne og tellekorps.

Sak 4

Årsrapport og Årsregnskap for 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det vises til vedlagte årsrapport, årsregnskap for 2025 med årsresultat og revisors beretning. Styret foreslår at årsrapport tas til etterretning, at Årsregnskapet for 2025 godkjennes og at årsresultatet overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner Årsregnskap for 2025, og årsresultatet overføres til egenkapital. Styrets Årsrapport tas til etterretning.

Vedlegg

1. Årsregnskap for 2025 - Østmarka BRL.pdf
2. BDO Revisjonsberetning Årsregnskap 2025 s 0137 Østmarka BRL.pdf
3. Årsrapport for styreperioden 2025-2026.pdf

Sak 5

Godtgjørelser – Honorar til Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelser fastsettes av Generalforsamlingen, og styret foreslår nivået på honorarene til behandling og tar utgangspunkt i budsjett for inneværende år.

Styrets innstilling

Vi ber om et uforandret beløp for styret for styreperioden 2025/26, sammenlignet med styreperioden 2024/25. I praksis betyr dette at realhonorar reduseres i forhold til prisveksten, men styret mener dette er riktig under gjeldende omstendigheter.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner godtgjørelse til styret for styreperioden 2025-2026 på kr 380 000,-.

Sak 6

Godtgjørelser - Honorar til Valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er krevende å rekruttere kandidater i borettslaget. Styret har forsøkt å hjelpe til med bedre informasjon på Vibbo, og vil fortsette å hjelpe med tydeligere beskrivelse av arbeidsoppgaver og ansvar. Generalforsamlingen har godkjent dette de siste årene, og virker å være enige i at dette er også et ansvar som verdsettes.

Styrets innstilling
Styret mener dette ansvaret er såpass viktig for borettslaget, at det bør påskjønnes noe. Det understrekes at Valgkomiteen ikke har bedt om honorar.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen godkjenner honorar pr kr. 5 000 pr aktive medlem av valgkomiteen.

Sak 7

Godtgjørelse - Honorar til Velferdsgruppa

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling
Styret mener arbeidet til denne gruppen er viktig for Bomiljøet i borettslaget. Gruppa er ikke motivert av honorar, og har heller ikke bedt om honorar. Styret mener det er et riktig signal i en periode hvor rekruttering til verv i borettslaget dette ikke alltid er like lett å rekruttere til. Styret syns også dette er en fin måte for borettslaget å vises at man setter pris på arbeidet.

De to siste årene ble det godkjent en konkret sum, men styret tror det er mer hensiktsmessig at man gir styret et mandat til å finne en god løsning i kombinasjon en tydelige øvre økonomisk ramme. Det har alltid vært styrets intensjon om at dette skal være en av symbolsk art, men at det faktisk ordnes noe.

Dette blant annet i lys av det nå er ganske mange i Velferdsgruppa (6 stk.), som er veldig hyggelig.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen godkjenner at styret sørger for at Velferdsgruppas aktive medlemmer får en passende påskjønnelse for sitt arbeid for bomiljøet. Det settes et absolutt øvre tak på kr. 10 000.

Sak 8

Valg av delegater til OBOS Generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. De som velges må være OBOS medlemmer, som er andelseiere i borettslaget.

Roller og kandidater

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

- Linda Benterud
  Linda stiller til gjenvalg

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

- Jan Terje Rassmussen
  Jan Terje stiller til gjenvalg

Sak 9

Valg av Styret

VALGKOMITEENS INNSTILLING

Styret i borettslaget

Valgkomiteen innstiller sittende styre til gjenvalg.

Sammensetting: Styret består av 1 kvinne og 6 menn. 5 bor i Faret og 2 i Svingen. 5 bor i 4-mannsbolig og 2 bor i rekkehus.

Delegerte til OBOS generalforsamling

Valgkomiteen innstiller styreleder og styremedlem som delegert og vara.

Valgkomiteen i borettslaget

Valgkomiteen innstiller Elise Rummelhodd Gjergjaj(HS) til gjenvalg, og Ida Hammer Furu(HS) som ny kandidat (erstatning for Maria Lihaug, etter 3-4 år i rollen).

Velferdsgruppa i borettslaget

Valgkomiteen innstiller Helene Midttun (HS).

Roller og kandidater

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

- Linda Benterud
  Linda stiller til gjenvalg

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

- Anders Thorud

  Anders stiller til gjenvalg
- Øyvind Steen

  Øyvind stiller til gjenvalg

Valg av 2 varamedlem for 1 år Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem for 1 år:

- Rune Busch

  Rune stiller til gjenvalg
- Svein Tore Sagen

  Svein Tore stiller til gjenvalg

Sak 10

Valg av Valgkomité

se valgkomiteens innstilling i sak 9

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitemedlem for 1 år Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem for 1 år:

- Elise Rummelhoff Gjergjaj

  Stiller til gjenvalg
- Ida Hammer Furu

  Ny kandidat, som erstatter for Maria Lihaug.

Sak 11

Valg av Velferdsgruppe

Se valgkomiteens innstilling i sak 9

Både Valgkomiteen og Styret håper flere melder seg til tjeneste Velferdsgruppa, og det kan gjøres i forbindelse med Beboermøte 6.mai.

Beboerne finner mer informasjon om Velferdsgruppa på Vibbo, med et eget tema.

Roller og kandidater

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

- Helene Midttun

  Helene bor i Svingen

Sak 12

Søknad om godkjenning nytt vindu (HS10)

Forslag fremmet av:
Andelseier i Hellerudsvingen 10 D

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Saksinformasjon:
Vi ønsker å sette inn to vinduer i et rom i andre etasje som i dag ikke har vindu. Rommet ligger i tilbygget, vendt mot skogen og naboen i sør, og har blitt benyttet som bod. Plasseringen av vinduet vil bli mot skogen og mot naboen i sør. Vi skal benytte rommet som et soverom.

Viser til vedlagte tegninger og godkjenning fra Plan og Bygningsetaten (PBE)

Vennlig hilsen

Rune Busch og Iselin Stalheim Møller

Andelseiere i Hellerudvingen 10 D

Styrets innstilling
Styret har ingen innsigelser mot forslaget, og tenker det er positivt at PBE allerede har godkjent tiltaket.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen godkjenner foreslått løsning for vindu i Hellerudsvingen 10 D, slik vedleggene i saken beskriver.

Vedlegg
4. HS10 - Fasade sør.pdf
5. HS10 - Fasade_10D_Øst.pdf
6. HS10 - Plan_2_etasje Hellerudsvingen 10D.pdf
7. HS10 - Tverrsnitt sør Hellerudsvingen 10D.pdf
8. HS10 - Tillatelse til tiltak - Hellerudsvingen 10D.PDF

Sak 13

Kjøp av garasje i Hellerudsvingen, som erstatning for fellesområde i HS19 tatt til serverrom fibernett

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Saksbeskrivelse fra styret

Styret har mottatt et konstruktivt forslag fra eiere i HS19, basert på garasje som er lagt ut for slag i Hellerudsvingen med nær beliggenhet til HS19.

Styret har i lengre tid sett på bodløsning, som "kompenserer" beboerne i HS19 for "tap" av fellesarealer i kjeller som er brukt til å etablere et Serverrom for Fiberanlegget til borettslaget. Det gamle kjellerområdet ble brukt til oppbevaring av sykler.

Forslagene styret har fått inn mht. etablering har vært uforholdmessig kostbare, og det har også vært utfordringer mht. hva kommunen godkjenner mht. gjeldende reguleringsplan. I tillegg ble fremdrift mer komplisert, når ordinær GF 2025 avviste forslag om godkjenning av sykkelboder i borettslaget (som senere ble vedtatt i ekstraordinær GF).

"Garasjeselgers" synspunkt (se vedlegg)

"Garasjeselger" har et annet synspunkt enn Styret, og redegjør for det i vedlegget.

Hvis du som andelseier er enig med "Garasjeselger", stemmer du MOT i denne saken.

Styrets innstilling
Viser til saksbeskrivelsen, og "Garasjeselgers" synspunkter i vedlegg.

Styret har stor forståelse for at det kan virke både urettferdig og urimelig, hele situasjonen med kommunens veitiltak og usikkerhetene knyttet til dette. Dette er noe som berører alle som eier garasjer i Hellerudveien.

Samtidig var "Garasjeselger" klar over situasjonen, inkludert at styret ikke ville akseptere at man eide 2 garasjer eller utleie, når de valgte å kjøpe garasje i Hellerudsvingen. De visste at garasjen måtte selges innen rimelig tid.

Styret har vært tydelig på at tidligere kjøpspriser, ikke er relevant i en salgsprosess, og gir verken anledning til å fastsette en minstepris eller nekte å selge garasjen. Borettslagets regler og praksis tilsier at garasjen skal selges til den i borettslaget som gir det høyeste budet. Styret er ikke enig i "Garasjeselger" synspunkter knyttet til prising.

"Garasjeselger" har flere alternative forslag i sitt vedlegg, men det får man ikke stemt over i en digital generalforsamling.

Derfor blir alternativene FOR eller MOT styrets forslag.

Ettersom dette handler om eventuell kjøp av eiendom, krever loven såkalt kvalifisert flertall (2/3).

Styret anbefaler beboerne å stemme FOR forslaget.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen godkjenner at borettslaget kjøper garasjen i Hellerudsvingen til kr. 40 000, slik at den blir fellesareal i borettslaget og kan blant annet disponeres til sykler for beboere i Hellerudsvingen 19.

Vedlegg

9. Vedlegg GF Sak - Garasje Hellerudsvingen 19.pdf

Sak 14

Endring av Vedtekter for garasjene i borettslaget

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår endringer til vedtekter for garasjene i borettslaget, knyttet til slag og utleie av garasjene. Bakgrunnen er uklarheter knyttet til et scenario der en beboer kjøper en garasje i borettslaget, og eier en fra før. Styret foreslår at beboer i slike tilfeller ikke vil få godkjent kjøp av ny garasje, dersom ikke garasjen beboeren eier fra før blir solgt innen rimelig tid.

Siden garasjesalget som er bakgrunn for sak 13 i dette møtet allerede er gjennomført, vil disse vedtektsendringene ikke dette salget, men heller sørge for at ingen havner i en tilsvarende situasjon i fremtiden. Endringene stadfester imidlertid praksisen om hver andelseier kun kan eie én garasje.

Videre foreslår styret noen prinsipielle føringer for utleie av garasjer i borettslaget. Garasjeplasser, og parkeringsplasser generelt, er en knapphetsgode i borettslaget. Arealet garasjene opptar er en del av borettslagets fellesareal, og styret mener det er problematisk om enkelte andelseiere skal profitere på å fremleie borettslagets fellesareal. Styret foreslår derfor å vedtektsfeste at utleie av garasjene skal skje til kostpris.

Styrets innstilling

Styret anbefaler de vedlagte forslagene til endringer i vedtektene.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag til endring, slik det fremstilles i vedlegg til sak 14 i Innkalling til borettslaget.

Vedlegg

10. Gjeldende Vedtekter - Østmarka Borettslag -.pdf

11. Forslag til nye Vedtekter for garasjene i borettslaget - inkludert endringene.pdf

---

Styrets årsrapport

Viser til Styrets Årsrapport, som ligger som vedlegg i sak 4.

ÅRSREGNSKAP FOR 2025

ØSTMARKA BORETTSLAG
ORG.NR. 950467223, KLIENTNR. 137

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 615 657**	**2 186 651**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 342 657	-9 003 425
Økning annen langsiktig gjeld		0	12 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-2 037 928	-1 557 545
Innsk. øremerk. bankkto		-8 895	-10 024
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**295 834**	**1 429 006**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 911 491**	**3 615 657**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 404 443	4 150 415
Kortsiktig gjeld		-492 952	-534 758
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 911 491**	**3 615 657**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 830 354	11 235 696	12 615 000	13 235 000
Andre inntekter	3	10 650	10 125	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**12 841 004**	**11 245 821**	**12 615 000**	**13 235 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-87 809	-188 103	-70 000	-70 000
Styrehonorar	5	-380 000	-363 000	-380 000	-380 000
Revisjonshonorar	6	-17 393	-12 375	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-216 350	-208 030	-255 000	-265 000
Konsulenthonorar		-100 876	-466 719	-150 000	-150 000
Drift og vedlikehold	7	-1 771 253	-11 193 435	-1 450 000	-1 550 000
Forsikringer		-1 178 159	-1 074 462	-1 250 000	-1 400 000
Kommunale avgifter	8	-2 742 017	-2 550 075	-2 870 000	-3 000 000
Energi/fyring		-102 349	-86 527	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-535 353	-917 466	-540 000	-540 000
Andre driftskostnader	9	-862 295	-924 026	-865 000	-905 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 993 854**	**-17 984 218**	**-7 945 000**	**-8 375 000**
DRIFTSRESULTAT		**4 847 150**	**-6 738 397**	**4 670 000**	**4 860 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	93 344	191 957	10 000	0
Finanskostnader	11	-2 597 837	-2 456 985	-2 663 000	-2 600 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 504 493**	**-2 265 028**	**-2 653 000**	**-2 600 000**
ÅRSRESULTAT		**2 342 657**	**-9 003 425**	**2 017 000**	**2 260 000**
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-9 003 425		
Reduksjon udekket tap:		2 342 657	0		

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	13 418 650	13 418 650
Tomt		2 052 815	2 052 815
Andre varige driftsmidler	13	5 001	5 001
Øremerkede bankinnskudd		374 442	311 368
SUM ANLEGGSMIDLER		**15 850 908**	**15 787 834**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	14	51 720	0
Driftskonto OBOS-banken		2 002 247	656 047
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	23 700
Sparekonto OBOS-banken		2 350 476	3 470 668
SUM OMLØPSMIDLER		**4 404 443**	**4 150 415**
SUM EIENDELER		**20 255 351**	**19 938 249**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 172 * 100		17 200	17 200
Udekket tap	15	-28 983 326	-31 325 983
SUM EGENKAPITAL		**-28 966 126**	**-31 308 783**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	47 040 732	49 078 660
Borettsinnskudd	17	1 338 800	1 338 800
Annen langsiktig gjeld	18	348 993	294 814
SUM LANGSIKTIG GJELD		**48 728 525**	**50 712 274**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		242 952	291 098
Skyldige offentlige avgifter		0	32 160
Annen kortsiktig gjeld	19	250 000	211 500
SUM KORTSIKTIG GJELD		**492 952**	**534 758**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**20 255 351**	**19 938 249**
Pantstillelse	20	52 338 800	52 338 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.04.2026
Styret i Østmarka Borettslag

Linda Christine Benterud /s/ Aslak Celius /s/ Jan Terje Rasmussen /s/

Øyvind Nyquist Steen /s/ Anders Thorud /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	75 856
Felleskostnader	12 414 892
Garasje	95 407
Leietillegg påbygg	244 199
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 830 354**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	1 650
Gebyr påbygg	9 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**10 650**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-29 999
Arbeidsgiveravgift	-57 810
SUM PERSONALKOSTNADER	**-87 809**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-380 000
SUM STYREHONORAR	**-380 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 535

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-17 393
SUM REVISJONSHONORAR	**-17 393**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-644 282
Drift/vedlikehold VVS	-594 548
Drift/vedlikehold elektro	-431 889
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-247 614
Tilskudd fra Enova og Oslo kommune, Klimaetaten	328 125
Drift/vedlikehold brannsikring	-84 125
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-31 374
Egenandel forsikring	-53 000
Kostnader dugnader	-12 546
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 771 253**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-75 913
Vann- og avløpsgebyr	-1 909 038
Feie- og tilsynsgebyr	-39 609
Renovasjonsgebyr	-717 457
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 742 017**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-103 241
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-96 606
Annet driftsmateriale	-5 865
Vaktmestertjenester	-366 372
Snørydding	-226 534
Andre driftskostnader	-5 446
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 535
Andre kontorkostnader	-199
Telefon, annet	-6 594
Kontingenter	-34 400
Bank- og kortgebyr	-2 963
Velferdskostnader	-10 540
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-862 295**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 641
Renter av sparekonto i OBOS-banken	88 703
SUM FINANSINNTEKTER	**93 344**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 987 533
Pantegjeldsrenter	-610 175
Renter på leverandørgjeld	-129
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 597 837**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1948	8 001 100
Oppskrevet 1972	2 206 050
Tilgang 2006	3 211 500
SUM BYGNINGER	**13 418 650**

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.144/bnr.1037 - 1045.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasje borettslaget		
Tilgang 2017	5 000	
		5 000
Bordtennisbord		
Tilgang 2021	28 740	
Avskrevet tidligere	-28 739	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**5 001**

NOTE 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Periodisering felleskostnader	10 845
Kundefordringer	40 875
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**51 720**

NOTE 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,05 %. Løpetiden er 27 år.		
Opprinnelig 2015	-50 800 000	
Nedbetalt tidligere	13 366 106	
Nedbetalt i år	1 288 221	
		-36 145 673
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,05 %. Løpetiden er 12 år.		
Opprinnelig 2024	-12 000 000	
Nedbetalt tidligere	355 234	
Nedbetalt i år	749 707	
		-10 895 059
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-47 040 732**

NOTE 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1948	-1 338 800
Nedbetalt tidligere	2 206 050
Oppskrevet 1972	-2 206 050
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 338 800**

NOTE 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-348 993
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-348 993**

NOTE 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Midlertidig deposita påbygg	-250 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-250 000**

NOTE 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 338 800
Pantelån	47 040 732
TOTALT	**48 379 532**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	13 418 650
Tomt	2 052 815
TOTALT	**15 471 465**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i ØSTMARKA BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØSTMARKA BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KUTJE-8XKP2-NCAZ4-NFZQO-BXSME-2KZ1Q

Årsrapport for styreperioden 2025-2026

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har tillitsvalgte vært:

Styreleder	Linda Benterud	(HS15, 2025-2026)
Styremedlem	Jan Terje Rasmussen	(HF14, 2025-2027)
Styremedlem	Aslak Celius	(HF31, 2025-2027)
Styremedlem	Øyvind N. Steen	(HF18, 2024-2026)
Styremedlem	Anders Thorud	(HF16, 2024-2026)
Varamedlem	Rune Busch	(HS10, 2025-2026)
Varamedlem	Svein Tore Sagen	(HF12, 2025-2026)

Valgkomiteen
Komiteen bestod av Maria Lihaug og Elise Marie Rummelhoff Gjergjaj. Styret er takknemlige for jobben Maria og Elise gjør, og håper alle beboere som er interessert i å bidra som tillitsvalgte i borettslaget om å ta kontakt med Maria og Elise. Understreker at man ikke må være eier for å delta.

VIBBO – borettslagets informasjonsportal
Du finner informasjon om borettslaget og ditt boforhold ved å logge deg inn på www.Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Styret har organisert informasjonen på Vibbo basert på temaer, og styret har fordelt ansvar for områdene/temaene.

Det er mulig å registrere familiemedlemmer/pårørende som mottakere av informasjon på Vibbo. Ta kontakt med styret så hjelper vi til med dette.

Hvis du ikke har anledning til å bruke Vibbo, tar du kontakt med styret pr. e-post ostmarka@styrerommet.no

Generelle opplysninger om Østmarka borettslag.
Borettslaget består av 172 andelsleiligheter, fordelt på rekkehus og 4-mannsboliger (organisert i 4 enheter i hver bygning). Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950 467 223 og ligger i Oslo kommune.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførsel og revisjon Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Revisor er BDO AS (etter bytte fra PwC på ekstraordinær generalforsamling).

Økonomi inkludert Årsregnskapet for 2025

Overordnet vurdering av 2025

Regnskapsåret har i hovedsak utviklet seg i tråd med planene. Det ble ikke igangsatt større nye prosjekter i perioden, utover ferdigstilling av enkelte tiltak fra tidligere år. Kostnader knyttet til borettslagets lån utgjør fortsatt den største enkeltutgiften. Styret følger løpende med på markedet og vurderer muligheter for bedre rentebetingelser.

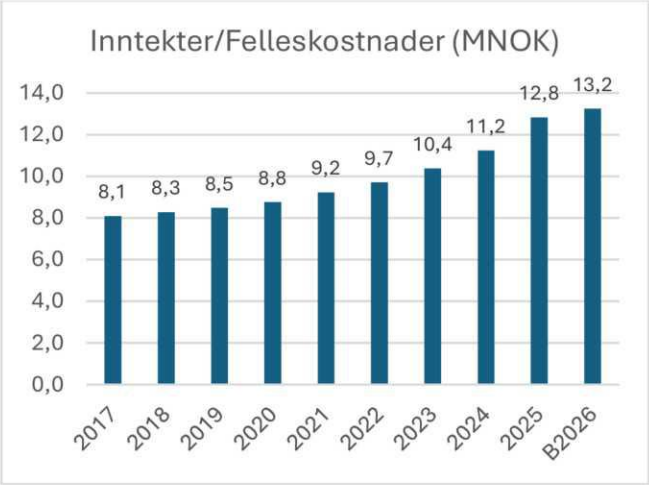
Mot slutten av 2025 ble styret varslet om en betydelig økning i forsikringspremien, som oversteg nivået lagt til grunn i budsjettet for 2026. Styret tok derfor kontakt med OBOS' forsikringsavdeling for å innhente tilbud fra deres samarbeidspartnere (If, Gjensidige og Tryg). Ved forrige anbudsprosess ble det ikke mottatt tilbud, hovedsakelig som følge av skadehistorikk. Denne gangen mottok borettslaget tilbud som medførte en reduksjon i premien, selv om nivået fortsatt er vesentlig høyere enn for noen år tilbake.

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

Styret har i løpet av året også gjennomgått kostnader knyttet til vaktmestertjenester, med mål om å etablere mer kostnadseffektive og hensiktsmessige løsninger fremover.

Inntekter (felleskostnader/husleie)
For 2025 er felleskostnadene justert med 15% fra 01.02.2025, mens vi i 2026 økte felleskostnadene med 5% fra 01.01.2026. Begge justeringene gjenspeiler det økte kostnadsnivået borettslaget har fått på løpende avtaler, kommunale avgifter og forsikring.

Tabellene under viser endring i felleskostnader for Østmarka Borettslag.



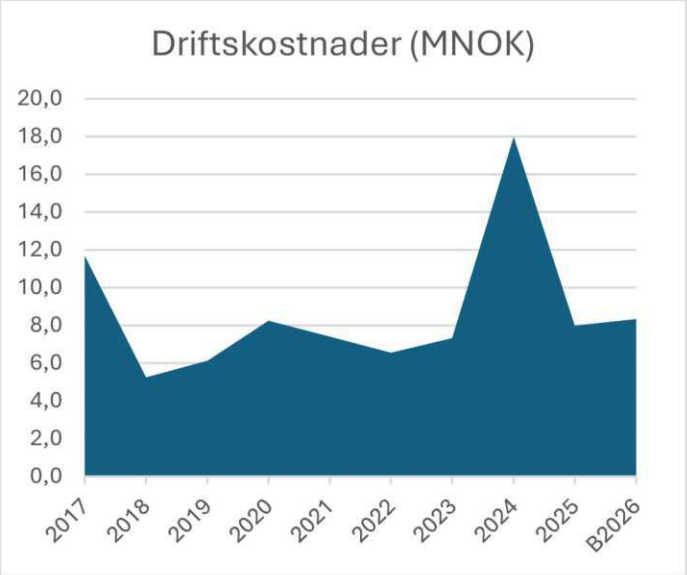


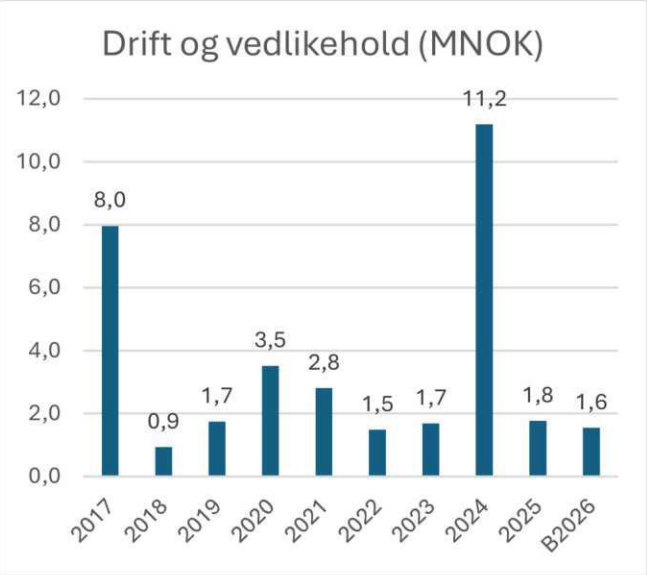
Økningene har vært noe høyere enn KPI i perioder, hovedsakelig pga. behov for låneopptak knyttet til større og mellomstore vedlikeholdstiltak.

Styret er klar over at mange beboere opplever felleskostnadene høye, men understreker at det aller viktigste for styret er at man gjennomfører en forsvarlig drift, forvalter boligmassen på en god måte og sikrer at borettslaget er et trygt sted å bo.

Styret vil gjøres sitt ytterste for å gi beboerne forutsigbarhet knyttet til fremtidige endringer, både når det gjelder kommende større vedlikehold og tilhørende endringer i felleskostnader.

Kostnader
I tabellen under ser man hvordan kostnadene til borettslaget har utviklet seg, unntatt kostnadene knyttet til lån (2,4 MNOK i 2017 og 4,6 MNOK i 2026, som tilsier økning på ca. 90%). Lånekostnadene har økt i takt med gjeldende rentenivå, men hovedsakelig i forbindelse med låneopptak pga. større rehabiliteringer. Driftskostnadene har i perioden 2015 til 2025 økt med ca. 74%, mens ordinær KPI har i samme periode økt med ca. 38%. Økningen i denne 10-årsperioden skyldes en kombinasjon av utvidede tjenester beboerne har ønsket knyttet til vaktmester og snørydding, men hovedsakelig at kommunale avgifter og forsikring har økt mye.





Finansinntekter/kostnader
Finansinntekter er renter på drift – og sparekonto. Finanskostnadene er i all hovedsak rentekostnader knyttet til borettslagets lån i Handelsbanken.

Styrets vurdering av borettslagets økonomiske situasjon
Styret opplever å ha god kontroll på økonomi styringen, og borettslaget har god nok likviditet.
Det vil trolig være behov knyttet til utskifting av rør og håndtering av vann, som vil prege årene som kommer. Det kan også være uforutsette forhold beboerne må innstille seg på.

Styret vil etterstrebe å bidra til god økonomisk forutsigbarhet for andelseierne, og vil vektlegge å formidle vedlikeholdsplaner og forventede endringer av felleskostnadene fremover. Styret understreker at det meste av kostnadene styres av forhold styret i liten grad kan påvirke, som for eksempel generelt kostnadsnivå, rentenivå, vær (ref. forsikring), kommunale avgifter mm. Styret vil derimot jobbe med å holde kostnader i størst mulig grad på et nødvendig nivå, og felleskostnadene (inntektene) på et forsvarlig nivå. Styret vil også se nærmere på hvordan felleskostnader kreves inn, blant annet i lys av vesentlig endringer på verdi som loven krever.

Styret håper forutsigbarheten bidrar til at borettslaget blir et godt og trygt sted å bo!

Følg med på Temaet Økonomi på Vibbo for løpende informasjon om borettslagets økonomiske situasjon.

Styrets arbeider for styreperioden 2025-2026

Styreaktivitet i perioden
Det ble avholdt 10 ordinære styremøter i styreperioden 2025-2026. I tillegg har styret gjennomført flere ad-hoc møter for spesifikke saker eller prosjekter, og befaringer med andelseiere og leverandører. Det har vært ca. 500 e-poster til behandling og ca. 700 meldinger via Vibbo. Styret er glad for at beboerne i større grad bruker meldinger på Vibbo, hvor det er lettere for styret å følge opp.
Styret har fortløpende oppdatert navn på ringetablåer og programmert nye nøkkelbrikker, der andelseiere har bestilt dette.

Bomiljø
Styret opplever at bomiljøet i borettslaget stort sett er godt, med imøtekommende og hensynsfulle naboer som preger nærmiljøet. Det store flertall følger borettslagets retningslinjer. Det er naturligvis enkelte unntak for dette, vi ber dere som opplever avvik om å kontakte styret for bistand. Styret etterstreber å tilrettelegge for best mulig dialog, og at hver enkelt tar ansvar for hva de kan bidra med for best mulig boligmiljø (også i mer krevende situasjoner).

Velferdsgruppa
Velferdsgruppa har ivaretatt våre tradisjoner, og har i løpet av 2025 introdusert noen nye tiltak.
Aktivitetsdagen for barna i borettslaget 11.mai, ble en suksess (gjennomført samtidig med dugnad).
I tillegg ble det avholdt gresskarsskjæring før Halloween, i tillegg til den tradisjonelle julegrantenningen.
Styret vil takke for både innsats og samarbeid i perioden som har vært.

HMS – Helse, Miljø og sikkerhet - Internkontrollsystem
Styret anser dette som sitt viktigste ansvarsområde.
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Lekeplassene våre kontrolleres årlig og avvik utbedres løpende etter behov.

Felles brannvarslingsanlegg har årlig kontroll både i rekkehus og firemannsboligene. Utskifting av slukkeapparater og røykvarslere ble byttet for alle enheter i 2021/2022. Styret vil se på fornyelse av slukkeapparater i 2026.

Forsikring (Protector 2025 og Gjensidige 2026)
Borettslaget var i 2025 forsikret hos Protector Forsikring ASA, med egenandel ved skader på kr 12.000, -. Styret vurderer i hvert enkelt skadetilfelle om andelseier skal belastes egenandelen ved skade som dekkes av borettslagets forsikring. Forsikringspremien hos Protector økte betraktelig i 2025 og styret innhentet derfor tilbud fra alternative forsikringsselskaper.

I begynnelsen av 2026 byttet borettslaget til Gjensidige Forsikring, og har forsikringsformidling via OBOS Forsikringsavdeling. Det reduserte kostnadene våre, og med forventet utbytte for 2026 er det nesten kr 300 000 i årlig besparelse. Det er også et håp og en forventning om at Gjensidige vil redusere premien, når borettslaget gjennomfører risikoreduserende tiltak (brann og vann).

Vedrørende egenandel, er styrets gjeldende prinsipp at borettslaget som hovedregel dekker dette (se Vibbo for unntak og prinsipper rundt dette).

Vedlikehold
Styret engasjerte i 2023 Opak for tilstandsvurdering og utarbeidelse av vedlikeholdsplan for å kunne budsjettere nødvendig vedlikehold i årene som kommer. En såkalt «nivå 1 kartlegging» ble gjennomført og den komplette rapporten ble forelagt styret våren 2023. En «nivå 1 tilstandsvurdering» er en overordnet vurdering av hele bygningen og omfatter eiendommens klimaskjerm som yttertak, fasader, vinduer, dører, innvendige fellesarealer som trapperom, kjeller/loft og felles teknisk anlegg (VVS og elektro). Leilighetene omfattes ikke av rapporten. Nødvendige tiltak gis en prioritet og tilhørende kostnadsvurdering.

Tilbakemelding fra Opak var at den generelle bygningsmassen holdt en tilfredsstillende stand, men selvfølgelig med noe vedlikeholdsbehov. Spesielt nevnes VVS, utvendig fasadebehandling (maling utført 2024) og elektro som områder vi bør begynne å se nærmere på.

Styret anser vedlikeholdsplanen som førende for oppgraderinger som skal utføres i årene som kommer, og ønsker derfor ikke å igangsette nye prosjekter, eller endre rekkefølge på prosjekter fra det som er anbefalt.

Følgende større prosjekter er utført de siste årene:

- **2026-2026 - Rør** – strømpe løsning på spesifikke problemområder
- **2024-2025 - Fasader** - Utvendig maling av alle fasader
- **2025-2025 – Fibernett** – Innstallering av nytt fibernett fra OBOS Nett
- **2020-2023 - Balkonger/terrasser** - utbedring av fukt og råteskader (helt eller delvis etter behov)
- **2017-2017 - Radon** - Prosjekt ferdigstilt i 2017
- **2017-2017 – Piper** - Prosjekt ferdigstilt i 2017
- **2011-2013 – Drenering -** rundt byggene
- **2011-2012 – Fasade** - Maling av utvendig panel, etablert luftespalter i raftet på alle hus etter bytting av kledning
- **2004-2005 – Fasade** - Etterisolering og ny kledning

Kommende større vedlikehold - Vann og avløpsinstallasjoner

Oppsummering fra forprosjekt for oppgradering av vann- og avløpsrør - juli 2022
Vann- og avløpsrør i hhv. kobber og støpejern som vi har her i Østmarka Borettslag har en anbefalt brukstid angitt til 50 år, med forventet maksimal levetid på 100 år. Ventiler, rørdeler og skjøter har kortere levetider og varierer etter hvilken type som er brukt. Generelt er anbefalt brukstid på dette rundt 30 år, med en maksimal forventet levetid på 75 år.

Rørene i Østmarka borettslag har en alder på 65 år, og det kan derfor ikke forventes at forsikringsselskapene i fremtiden vil dekke skader i forbindelse med rørbrudd. Vi har imidlertid ikke hatt en hyppighet på vannskader som skulle tilsi at behovet for oppgradering er prekært og ønsket derfor et forprosjekt for å få mer klarhet i hvordan rørene ser ut innvendig og en anbefaling om veien videre mot en fremtidig oppgradering.

Opak ble engasjert for å lede et forprosjekt og har sammen med NRC Gravco foretatt befaringer og kamerainspeksjon i et utvalg av hus i Hellerudsvingen og Hellerudfaret. Utvalg ble gjort etter plassering i borettslaget og tidligere skadehistorikk.
Opak konkluderte i sin rapport at rørene som forventet har en del rust og grafittisering, at en oppgradering ikke må igangsettes umiddelbart, men planlegges med oppstart innen de neste 5 årene.

Veien videre mht. rør
Det har i 2025 vært en liten økning i vannskader som følge av forringelse på rør eller overganger. Tilfellene er gjentakende på noen få utsatte områder, og er under utbedring. Utover dette er det ingen endring i skadefrekvens eller vilkår fra forsikringsselskap når det gjelder vannskader relatert til manglende vedlikehold av rør, og styret planlegger derfor ikke å igangsette noen større umiddelbare aktiviteter knyttet til røroppgradering.

Når den tid kommer at et slikt prosjekt må i gang vil det kalles inn til beboermøter for informasjonsdeling, avklaringer og beslutning av vedtak for videre fremdrift.

Beboere med planer om renovering av bad og spørsmål knyttet til dette bes kontakte styret, men på generelt grunnlag kan vi si at de som vurderer oppgradering bør vurdere å vente til det er mer kjent hva en total røroppgradering vil innebære for våtrommene, med mindre våtrom er i en sånn stand at det er stor risiko for, alternativt har oppstått lekkasjer/skader.

Komplett oppsummering av forprosjektet er delt på vibbo under tema «Soilrør-Vannrør»

Kontroll av piper - gjennomført
Brann- og Redningsetaten er ansvarlig for gjennomføring av kontroll av piper i borettslaget. Hyppighet på kontroll fastsettes etter tilstand ved forrige kontroll. Siste kontroll i borettslaget var i januar 2024. Ingen avvik eller behov for utbedring ble notert.

Fuktbelastet område i Hellerudfaret – påtroppende oppfølging
Et område i nedre del av Hellerudfaret er ekstra belastet med fuktige grunnforhold. Styret mottok flere rapporter i forbindelse med fuktproblematikk og skadesaker etter ekstremværet Hans høsten 2023. Opak ble engasjert som rådgiver for å veilede styret i videre arbeid med dette. Neste steg var å få utarbeidet en overvannsplan med forventning om et bedre beslutningsgrunnlag for videre tiltak. Dette arbeidet har vist seg å være krevende og styret står fortsatt uten en overvannsplan. I forbindelse med befaring i forbindelse med etablering av overvannsplan, ble styret anbefalt å etablere tilbakeslagsventiler og inspisere/spyle drenering i berørt område. Tiltak iverksettes basert på anbefalinger på befaring. Neste steg vil være å montere tilbakeslagsventiler i kummer i nedre del av Hellerudfaret i løpet av 2026, samt inspeksjon av dreneringen.

Oppgradering av elkraft
Bakgrunn
Mange av borettslagets andelseiere har gjennom årene søkt Elvia om utvidelse av overspenningsvern fra det opprinnelige 3x25A. Enkelte har utvidet til 3x40A mens andre har økt til hele 3x63A. Den samlede kapasiteten til hvert rekkehus og 4-mannsbolig er 3x80A. Etter hvert som flere andelseiere har økt kapasiteten til egen boenhet, har det vist seg at den samlede kapasiteten er utnyttet, og ytterligere utvidelser ikke er gjennomførbart uten omfattende investeringer for den enkelte andelseier.

Styret kontaktet Elvia høsten 2024 for å vurdere muligheten for oppgradering av overspenningsvernet til hver boenhet i borettslaget. Det ble gjennomført møte med Elvia desember 2024. Elvia har i etterkant av møtet sett på ulike forslag for modernisering og landet på forslag om en større ombygging av tilførsel til boligene.

Prosessen med Elvia har tatt lang tid, og etter mye dialog mellom styret og Elvia, konkluderte Elvia med at prosjektet ville bli mer omfattende enn først antatt og ba styret sende inn søknad om øking for alle boenheter.

Prosessen så langt

Styret engasjerte OBOS Prosjekt for å bistå med oppgradering av alle OV (Overbelastningsvern/hovedsikring) til samtlige boenheter i Østmarka borettslag til 40A. Vi konkurranseutsatte arbeidet der Kvikk Installasjon leverte godt underlag til en god pris, i tillegg til at OBOS prosjekt har god erfaring med de i prosjekter, anbefalte OBOS prosjekt de til videre kontrahering. Østmarka borettslag inngikk en kontrakt med Kvikk, med forbehold om at borettslaget godkjente anleggsbidraget fra netteier (Elvia). Kun fakturering av nettmeldinger ble godkjent frem til anleggsbidraget er godkjent.

Februar 2026 - Kvikk har sendt inn søknad om øking for alle boenheter.

Veien videre

For at vi skal motta anleggsbidrag krevde Elvia at vi sendte inn søknad om økning på alle boenheter, dette tilbydde Kvikk som en del av sin leveranse og sendte inn alle søknader tidligere i vinter. Kvikk var ferdig med innsending 26. Februar 2026, vi har siden det ventet på at Elvia skal gjøre klart sitt anleggsbidrag.

Elvia estimerer å ferdigstille underlag for konkurranse og anleggsbidrag rundt juli 2026. Konkurranse gjennomføres juli/august 2026. Det forventes at borettslaget får anleggsbidrag til godkjenning i denne perioden. Ved godkjenning av anleggsbidrag utarbeides fremdriftsplan for gjennomføring

Andre saker til behandling i styreperioden

Under følger en oversikt over type saker, som styret har behandlet i perioden. Det er noen som går over flere år/styreperioder og noen saker går igjen løpende.

- Oppfølging av utbygginger
- Vannskader
- Vedlikehold på vinduer og terrassedører
- Utbedring av taknedløp
- Vedlikehold av balkonger/terrasser
- Skader på våtrom
- Skadedyrbekjempelse
- HMS oppgaver
- Søknader om utbygginger, fasadeendring og bruksendring
- Søknad om etablering av ladestasjoner for elbiler/hybrid
- Søknad om installasjon av varmepumpe
- Godkjenning av nye andelseiere
- Kontroll av brannvarsleranlegg
- Kontroll av fellesareal
- Naboforhold

Utbygginger

Ut- og ombyggingsprosjekter kan være svært tidkrevende, spesielt ved avvik fra standardtegninger, ved spørsmål knyttet til bruksendring av loft og krav til rømningsveier, og tilfeller av mindre seriøse aktører. Vi minner om at styret kun har mandat til å godkjenne utbygginger som er i henhold til de forhåndsgodkjente tegningene, eller avvik fra disse som har vært godkjent av generalforsamlingen etter at byggerutinen ble vedtatt i 2015, og at styret veileder etter beste hensikt ved igangsetting av nye prosjekter. Byggerutinen er utformet for å ivareta fellesskapets interesser, herunder å sikre bygningsmassen, og for å minimere risikoen for at laget pådrar seg unødvendige kostnader som følge av mangler i et byggeprosjekt.

Det er viktig at alle setter seg godt inn i byggeheftet før man starter opp søknadsprosessen, at denne følges nøye gjennom prosjektet og at andelseiere, gjennom prosjekterende entreprenør følger de til enhver tid gjeldende tekniske krav. Ta kontakt med styret ved spørsmål.

Andre faste samarbeidsavtaler

Vaktmestertjenester via Vaktmester Consult AS (flyttes til Facilitec i løpet av 2026)
Borettslaget har avtale med firmaet om sommer- og vintervedlikehold. Dette innebærer: rengjøring av søppelstasjoner og innvendig plastkasser, klipping av gress, rydding beskjæring og bortkjøring av avfall mellom fortauet og støyskjerm, snømåking foran søppelkasser, strøing foran og rundt søppelkasser. Styret vil i kommende periode avslutte samarbeidet med Vaktmester Consult AS og flytte disse tjenestene over til Facilitec AS. Dette innebærer en vesentlig reduksjon i de faste kostnadene, men forutsetter at styret og beboerne er fornøyde med de andre tjenestene borettslaget trenger.

Snørydding via Vaktmesterkompaniet AS
Det er i 2025 inngått avtale med ny samarbeidspartner om brøyting av de private stikkveiene i borettslaget, samt foran garasjer. Noen avvik ble notert denne sesongen, spesielt ved oppstart. I noen tilfeller er det feil i utførelsen, mens andre tilfeller kan skyldes snømengde og utfordring med deponering av snø. En klar forbedring med ny leverandør er løsning for innmelding av avvik. Vi oppfordrer derfor alle til å melde avvik når de oppstår, og ellers melde fra om ønsker eller justeringer.

Forsikring - VIS Forsikring
Borettslaget har avtale med VIS Forsikring for bekjempelse av skadedyr. Det har vært gjennomført bekjempelse av maur og skjeggkre både i firemannsboliger og rekkehus.

Forsikring - Skadedyr - Anticimex
Borettslaget har avtale med Anticimex. Vi har de siste årene hatt en del utfordringer med hensyn til rotter og mus. Vi har derfor inngått avtale med Anticimex om Smart Pipe som blir plassert i kummer, utfører jevnlig kontroll av feller og får utført befaring med forslag til tiltak ved observasjon av rotter/mus innvendig.

Som det fremgår av regnskapet, noter og årsberetning er styret ansvarlig for å organisere et ganske omfattende vedlikehold av borettslagets felles bygningsmasse og tekniske installasjoner. Det påhviler imidlertid også hver enkelt andelseier i borettslaget et stort ansvar for å holde egen leilighet og vår felles eiendom i god stand.

Innvendig må hver beboer regelmessig sørge for å rense sluk på bad. Påfyllingsslanger og avløpsslanger til oppvaskmaskiner og vaskemaskiner må kontrolleres og eventuelt skiftes. De fleste leverandører anbefaler å skifte påfyllings- og avløpsslanger etter 10 år, dersom slangene er av gummi. Det er også beboers ansvar å sørge for at det elektriske anlegget i leiligheten er i forskriftsmessig stand. Dette gjelder også sikringsskapet som tilhører hver leilighet.

Søppeltømming
Styret oppfordrer alle til å kaste søppel på en slik måte at man kan lukke helt igjen lokkene, og at ikke søppel blir stående i søppelhusene. Husk at det er kun husholdningsavfall som skal kastes i containerne, og papir i papircontainerne. Det er gratis å kaste annen søppel på gjenvinningsstasjonene.

Tømming av papircontainerne og husholdningsavfall skjer en gang pr. uke, og det er Oslo kommune ved Bymiljøetaten som er ansvarlig for dette.

Avvik som oppleves i forbindelse med søppeltømming kan meldes av den enkelte beboer direkte til Bymiljøetaten.

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeidet i borettslaget. Formålet er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar for forvaltning av de økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering, attestasjon og anvisning av utbetalinger. **Se Vibbo for detaljer.**

OPPSUMMERING AV STYRETS ARBEID FOR PERIODEN
Først og fremst er det den daglige driften av borettslaget som opptar styret, det ansvaret som er gitt oss, og det ansvar som den enkelte andelseier har i denne forbindelse.

I vårt bofellesskap og gjennom de lover og regler som styrer dette, er vi forpliktet til og har ansvar for, at bygningene både utvendig og innvendig holder høy standard og er av god kvalitet.

Vi ønsker å takke alle beboere og samarbeidspartnere for et godt samarbeid i perioden som har vært!

Vennlig hilsen

Styret i borettslaget



Linda Benterud
Styreleder, bor i HS15
Ansvar: *Administrasjon, saksbehandling/søknader inkl. tilbygg/utbygg, Leverandørdialog og økonomi*



Jan Terje Rasmussen
Styremedlem, bor i HF14
Ansvar: *Vedlikehold, fiber & TV, Nøkler og Dørtelefon, Innkjøp/fakt., prosjekt elektrisk kapasitet*



Øyvind Steen
Styremedlem, bor i HF18
Ansvar: *HMS og Bomiljø, regler og retningslinjer*



Aslak Meyer
Styremedlem, bor i HF31
Ansvar: *Parkering, Retningslinjer tilbygg&utbygg og prosjekt vannhåndtering*



Anders Thorud
Styremedlem, bor i HF16
Ansvar: Kommunikasjon Vibbo, Bomiljø, Økonomisk planlegging



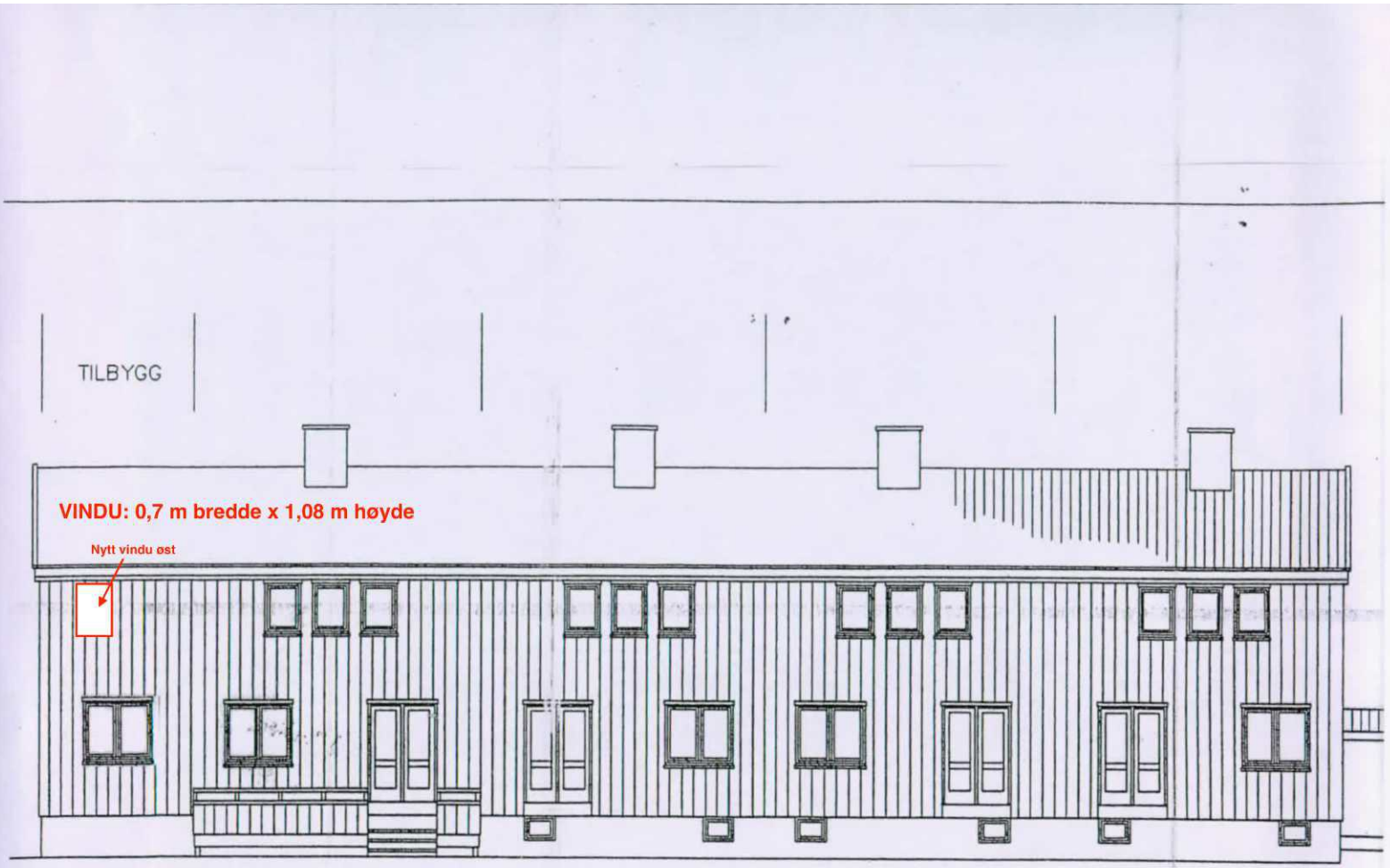
Rune Busch
Varamedlem, bor i HS10
Ansvar: Forsikring og reforhandling avtaler



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



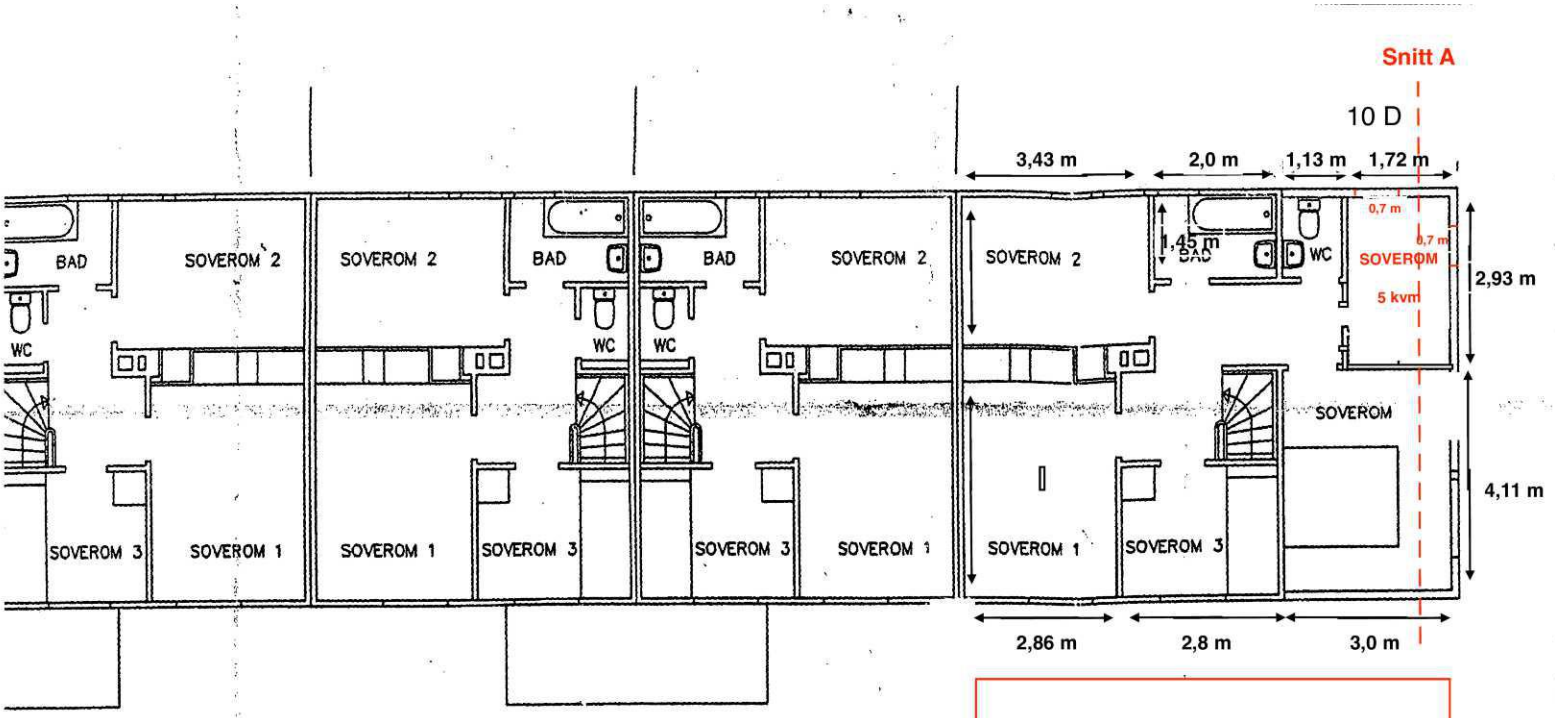
Utført av Rune Busch
Versjon 1
Dato 16.2.2026
Målestokk 1:100
Hellerudsvingen 10D



Vedlegg 5

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

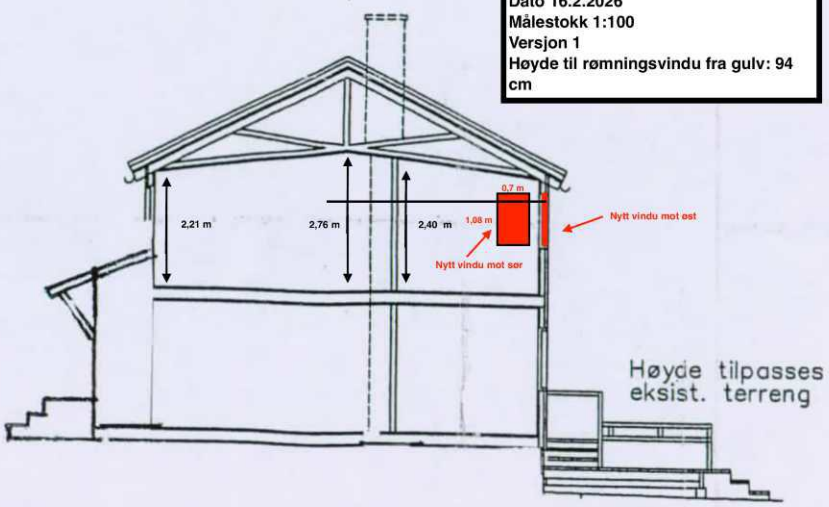
Utført av Rune Busch
Dato: 16.2.2026
Versjon 1
Målestokk 1:100
Hellerudsvingen 10D



Utført av Rune Busch
Dato 16.2.2026
Versjon 1
Målestokk 1:100

Plantegning
PLAN 2. ETASJE M/ BRUKSENDRING
AV BOD TIL SOVEROM M/VINDU
VINDU: 0,7 m bredde x 1,08 m høyde

Hellerudsvingen 10D
Snitt mot sør
Utført av Rune Busch
Dato 16.2.2026
Målestokk 1:100
Versjon 1
Høyde til rømningsvindu fra gulv: 94 cm



SNITT NY TERRASSE

Målestokk 1:100
Utført av Rune Busch
Dato: 28.1.2026
Hellerudsvingen 10D

Iselin Stalheim Møller

Hellerudsvingen 10 D
0684 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2026/01856-2	Anne Line Gertz	24.02.2026

Adresse: Hellerudsvingen 10D
Eiendom: 144/1037
Tiltakshaver: Iselin Stalheim Møller

Tillatelse til tiltak - Hellerudsvingen 10D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel mottatt 17.02.2026.

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Eiendommen ligger i Hellerudsvingen 10 D i bydel Østensjø. Søknaden omfatter bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i 2. etasje.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan for Skøyen – Oppsal – Ulsrud, S-474, vedtatt 20.03.1953 og bebyggelsesplan V010654, vedtatt 01.06.1954.

Tiltakshavers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten imøtekommer tiltak som gir høyere grad av utnyttbare romløsninger og økt bokvalitet i bygg. Tiltaket er vurdert å tilfredsstille krav til visuelle kvaliteter, jf. pbl. § 29-2.

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for tillatelsen, er vedlagt.

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Den videre prosessen

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Anne Line Gertz
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by nord

Kristoffer Smith-Meyer
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Fasade Øst
Plan 2. etasje
Gavl syd
Snitt mot sør
Situasjonsplan

Mottakere:
Iselin Stalheim Møller

Sak: Garasje i Hellerudveien – forslag til løsning

Fremlagt av Amila og Morten Hamnvik, Hellerudsvingen 12C

Bakgrunn

Vi eier en garasje i Hellerudveien som vi kjøpte for 100 000 kr. Vi har i ettertid kjøpt en annen garasje i borettslaget og ønsker å løse situasjonen på en ryddig og rettferdig måte.

Garasjen er annonsert til 80 000 kr – 40 000 kr under siste sammenlignbare salg i borettslaget (120 000 kr). Prisen er satt lavere som følge av usikkerheten knyttet til Oslo kommunes sykkelveiplan i Hellerudveien.

Om kommunens planprosess

Oslo kommune utreder en sykkelvei som potensielt berører garasjen. Et eventuelt byggearbeid vil tidligst kunne starte i 2032. Garasjen kan benyttes normalt i flere år fremover. Utfallet er fullstendig uavklart og kan ende med:

- Ekspropriasjon – eier har krav på full kompensasjon etter Grunnloven § 105
- Endret bruk – f.eks. omgjøring til bod
- Planene kanselleres – full verdi gjenopprettes

Om styrets forslag

Styret ber generalforsamlingen godkjenne kjøp av garasjen for 40 000 kr. Vi har ikke samtykket til dette. Vi mener prisen er urimelig av følgende grunner:

- Den er 80 000 kr under siste salg av tilsvarende garasje i borettslaget
- Den er 60 000 kr under vår kjøpspris
- Den er fastsatt ensidig av styret uten reell forhandling

Vi gjør generalforsamlingen oppmerksom på to forhold:

1. Vedtektenes punkt 10-3 – mindretallsvern:

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

Et vedtak om kjøp til 40 000 kr vil etter vår vurdering være i strid med dette, da det gir en fremtidig kjøper en urimelig fordel på vår bekostning. Dette gjelder uavhengig av om vedtaket formelt sett er gyldig – og er bekreftet av borettslagsloven § 7-13 som har samme innhold.

2. Vedtektenes punkt 8-3 (2) nr. 3 – krav om 2/3 flertall:

Kjøp av fast eiendom krever samtykke fra generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall. Styrets forslag må dermed oppnå kvalifisert flertall – ikke bare simpelt flertall – for å være gyldig.

Vi understreker at generalforsamlingen kan vedta at borettslaget ønsker å kjøpe garasjen, men at vi ikke er forpliktet til å selge til en bestemt pris.

Vedtektenes åpning for dispensasjon og utleie

Garasjevedtektenes punkt 5 åpner eksplisitt for dispensasjon ved søknad:

> «Det kan gis dispensasjon fra vedtektene p.g.a. geografisk plassering. Vedkommende må søke styret om dette.»

Garasjens geografiske plassering – i et område berørt av kommunens uavklarte planprosess – er nettopp en slik særstilling.

I tillegg sier garasjevedtektenes punkt 3 at garasjen kan selges eller leies ut dersom eier ikke benytter den. Utleie er altså et anerkjent alternativ allerede i vedtektene.

Vi søkte styret om dispensasjon for midlertidig utleie i april 2026. Styret avslo. OBOS-rådgiver Christine Kirkhorn bekreftet skriftlig i mars 2026 at vedtektene åpner for utleie ved søknad. Vi ber generalforsamlingen overprøve styrets avslag.

Dette gjelder ikke bare oss

Borettslaget har 12 garasjer med utkjørsel mot Hellerudveien som potensielt berøres av den samme planprosessen. Enhver andelseier som i fremtiden må selge en av disse garasjene, vil stå i nøyaktig samme situasjon. En frist på én måned for salg er uforholdsmessig kort – folk flytter inn og ut av borettslaget løpende.

Forslag til vedtak

Forslag 1 – Dispensasjon for utleie (primærforslag)

Generalforsamlingen ber styret innvilge dispensasjon, slik at eier kan leie ut garasjen til en annen andelseier i Hellerudsvingen frem til kommunens planprosess er endelig avklart. Eier forplikter seg til å informere styret umiddelbart ved kommunens avgjørelse og selge garasjen til markedspris så snart situasjonen er avklart.

Forslag 2 – Boddeling (kompromiss)

Borettslaget kjøper halvparten av garasjen for 40 000 kr – tilsvarende styrets bud for hele garasjen. Den resterende halvdelen selges eller leies ut som bod/sykkelbod. Garasjen har sideinngang og egner seg teknisk for deling. Dette møter styrets behov for bodløsning for HS19 uten at vi tvinges til å selge hele garasjen til underpris.

Forslag 3 – Forlenget salgsfrist

Eier gis utvidet frist på ett til to år for salg, slik at markedet får tid til å finne riktig kjøper til rettferdig pris.

Vi ønsker ikke konflikt med styret eller borettslaget. Vi ber om en løsning som er rettferdig, hjemlet i vedtektene og som beskytter alle garasjeeiere mot tilsvarende situasjoner i fremtiden.

Amila og Morten Hamnvik · Hellerudsvingen 12C

Vedtekter
for
Østmarka borettslag.

Borettslaget er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr. 950467223 og ligger i Østensjø bydel i Oslo kommune. Borettslaget har 172 andelsleiligheter fordelt på 43 bygninger, hvorav 23 firemannsboliger og 20 rekkehus.

Vedtektene er opprinnelig vedtatt på generalforsamling den 03.05.2006. Endringer vedtatt i *generalforsamling 29.04.13, 19.05.2015, 03.05.2022 og 08.10.2025*

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Østmarka borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

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

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i OBOS – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag
§ 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier, som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller

inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

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

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på OBOS' nettsider eller på annen lignende måte.

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

3-4 Ektefeller opparbeider seg lik ansiennitet i borettslaget, uavhengig av hvem av ektefellene som formelt står som andelseier og kan benytte denne på lik linje dersom ekteskap oppløses, så fremst begge ektefellene er medlemmer i OBOS. Ansienniteten utløser forkjøpsrett i borettslaget

3-5 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. – er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget. *(Borettslaget byttes ut med styret).*

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

2) Felles avløps- og vannrør, kanaler, installasjoner som går gjennom boligen, skal vedlikeholdes av borettslaget. Utskifting av ovennevnte installasjoner i egen regi bekostes av beboer. Borettslaget har rett til å føre nye felles installasjoner gjennom boligen ved behov for det. Med fellesinstallasjoner menes det som deles av flere andelseiere.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, trapper og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
Tillegg: Dette gjelder også tilbygg og utbygd loft og kjeller samt forandring på bærende konstruksjoner. Styret vil gjøre misligholdende andelseier økonomisk ansvarlig for eventuelle skader.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1)Felleskostnadene betales forskuddsvis hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
(1) Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Elektronisk kommunikasjon

11-1 Utsending av informasjon elektronisk

Ordinær informasjon til andelseiere, som f.eks. rundskriv, vil i hovedsak sendes ut elektronisk i form av epost. For å gjennomføre elektronisk kommunikasjon med andelseiere krever dette innsamling og registrering av epostadresser til andelseiere. Styret har vurdert det har berettiget interesse i å kommunisere effektivt med andelseierne i dette tilfelle, og anser derfor at denne innsamlingen og bruken av personopplysninger har rettslig grunnlag i personopplysingsloven §§ 11, jf. § 8 f, og GDPR artikkel 6 (1) f. Når styret samler inn og bruker personopplysninger om den enkelte andelseier, har vedkommende rett til å kreve innsyn, retting eller sletting av egne personopplysningene som styret behandler. Dette følger av personvernlovgivningen. Den enkelte andelseiere kan gjøre seg nærmere kjent med innholdet i sine rettigheter etter personvernlovgivningen på Datatilsynets nettside: www.datatilsynet.no.

11-2 Vedlikehold av kontaktinformasjon

Den enkelte andelseier plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er sendt til styret og forretningsfører.

11-3 Søknad og unntak

Den enkelte andelseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd og dermed motta all ordinær kommunikasjon per brev i postkassa. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Tilleggsinformasjon

Styret har utarbeidet et Byggehefte som er en veiledning for deg som ønsker å bygge ut leiligheten og/eller oppføre balkong, terrasse og veranda. I tillegg er det utarbeidet en kontrakt som gjelder utbygging av andelen. For ytterligere informasjon kontakt styret.

Vedtekter for garasjene i borettslaget

Vedtatt av ordinær generalforsamling 25.05.2004.
Endret i generalforsamling 19.05.2015, 02.05.2018, 13.06.2023

1. Eierforhold
Garasjer kan kun eies av andelseiere i Østmarka borettslag.

2. Vedlikehold
Den enkelte garasjeeier forplikter seg til å holde garasjen i den stand og orden som borettslaget fastsetter. Garasjeeierne er ansvarlige for at garasjeplassene ikke er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige andelseiere. Innkjøringsveien og områdene rundt garasjene skal holdes i tilfredsstillende stand, og garasjene skal holdes malt i farger som borettslaget bestemmer. Innvendig- og utvendig forandringer av garasjene må forhånd forlegges styret for godkjenning. Unntatt dette er asfaltering av garasjegulv og oppsetting av hyller.

3. Bruken av garasjene
Borettslaget krever at garasjen skal brukes til bilen, og ikke til annet utstyr som forutsetter at bilen må stå ute. Garasjer i borettslaget er et knapphetsgode, borettslaget krever derfor at garasjen selges eller leies ut, dersom garasjeeier selv ikke har bil eller benytter garasjen. Brennbare væsker skal oppbevares på godkjente beholdere.

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

5. Salg/utleie
Alle må melde skriftlig til styret dersom en garasje skal legges ut for salg eller utleie. Garasjer i Hellerudsvingen tilbys beboere i Hellerudsvingen. Garasjer i Hellerudfaret tilbys beboere i Hellerudfaret (gjelder Østmarka borettslag).
Garasjene tilbys beboerne ved skriftlig orientering fra andelseier (eier av garasjen) i god tid før salg skal skje. Andelseier gir styret beskjed når endelig bud foreligger. Ved lik ansiennitet foretar styret loddtrekning. Hvis det ikke finnes interessenter innen borettslaget kan garasjen følge leiligheten ved fraflytting. Dersom leiligheten overdras til foreldre, barn eller barnebarn følger garasjen med leiligheten uten plikt til å tilby den til andre, men det må meldes til styret. Det kan gis dispensasjon fra vedtektene p.g.a. geografisk plassering. Vedkommende må søke styret om dette.

6. Mislighold
Dersom den enkelte garasjeeier ikke retter seg etter regler for bruk og vedlikehold av garasjene, forbeholder borettslaget seg rett til å overta garasjen og selge den til en annen interessert andelseier.

Vedtekter for garasjene i borettslaget

Vedtatt av ordinær generalforsamling 25.05.2004.

Endret i generalforsamling 19.05.2015, 02.05.2018, 13.06.2023

1. Eierforhold

Garasjer kan kun eies av andelseiere i Østmarka borettslag. Hver andelseier kan kun eie én enkelt garasje.

2. Vedlikehold

Den enkelte garasjeeier forplikter seg til å holde garasjen i den stand og orden som borettslaget fastsetter. Garasjeeierne er ansvarlige for at garasjeplassene ikke er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige andelseiere. Innkjøringsveien og områdene rundt garasjene skal holdes i tilfredsstillende stand, og garasjene skal holdes malt i farger som borettslaget bestemmer. Innvendig- og utvendig forandringer av garasjene må forhånd forlegges styret for godkjenning. Unntatt dette er asfaltering av garasjegulv og oppsetting av hyller.

3. Bruken av garasjene

Borettslaget krever at garasjen skal brukes til bilen, og ikke til annet utstyr som forutsetter at bilen må stå ute. Garasjer i borettslaget er et knapphetsgode, borettslaget krever derfor at garasjen selges eller leies ut, dersom garasjeeier selv ikke har bil eller benytter garasjen. Brennbare væsker skal oppbevares på godkjente beholdere.

4. Leie (felleskostnad til borettslaget)

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

5. Salg/utleie

Alle må melde skriftlig til styret dersom en garasje skal legges ut for salg eller utleie. Garasjer i Hellerudsvingen tilbys beboere i Hellerudsvingen. Garasjer i Hellerudfaret tilbys beboere i Hellerudfaret (gjelder Østmarka borettslag). Styret skal godkjenne salg av garasjen før salget er endelig.

Garasjene tilbys beboerne ved skriftlig orientering fra andelseier (eier av garasjen) i god tid før salg skal skje. Andelseier gir styret beskjed når endelig bud foreligger. Ved lik ansiennitet foretar styret loddtrekning. Hvis det ikke finnes interessenter innen borettslaget kan garasjen følge leiligheten ved fraflytting. Dersom leiligheten overdras til foreldre, barn eller barnebarn følger garasjen med leiligheten uten plikt til å tilby den til andre, men det må meldes til styret.

Det kan gis dispensasjon fra ~~vedtektene p.g.a.~~krav om geografisk plassering i Hellerudfaret eller Hellerudsvingen. Vedkommende må søke styret om dette.

Dersom kjøper av garasjen allerede eier garasje i borettslaget, skal denne selges før kjøp av ny garasje godkjennes av styret. Dersom kjøper ikke selger garasjen innen tre måneder fra kjøp av ny garasje, skal styret ikke godkjenne kjøpet, og den med nest høyeste bud i budrunden skal tilbys garasjen.

Selger forplikter seg til å gjøre potensielle kjøpere kjent med alle forpliktelser og heftelser som følger med garasjen.

Garasjeeiere skal ikke kunne tjene penger på utleie av garasjen. Dette innebærer at garasjer i borettslaget skal leies ut til kostpris. Kostpris skal forstås som leien som kreves inn av borettslaget.

6. Mislighold

Dersom den enkelte garasjeeier ikke retter seg etter regler for bruk og vedlikehold av garasjene, forbeholder borettslaget seg rett til å overta garasjen og selge den til en annen interessert andelseier.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 6.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.05.26
Selskapsnummer: 137 **Selskapsnavn:** ØSTMARKA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Konstituering – Valg av møteleder

Generalforsamlingen velger styreleder Linda Benterud som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Konstituering – Valg av protokollvitne og tellekorps

Generalforsamlingen velger andelseier og valgkomitémedlem Elise Marie Rummelhoff Gjergjaj, som protokollvitne og tellekorps.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og Årsregnskap for 2025

Generalforsamlingen godkjenner Årsregnskap for 2025, og årsresultatet overføres til egenkapital. Styrets Årsrapport tas til etterretning.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Godtgjørelser – Honorar til Styret

Generalforsamlingen godkjenner godtgjørelse til styret for styreperioden 2025-2026 på kr 380 000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Godtgjørelser - Honorar til Valgkomiteen

Generalforsamlingen godkjenner honorar pr kr. 5 000 pr aktive medlem av valgkomiteen.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Godtgjørelse - Honorar til Velferdsgruppa

Generalforsamlingen godkjenner at styret sørger for at Velferdsgruppas aktive medlemmer får en passende påskjønnelse for sitt arbeid for bomiljøet. Det settes et absolutt øvre tak på kr. 10 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av delegater til OBOS Generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Linda Benterud

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Jan Terje Rassmussen

Sak 9 Valg av Styret

Styreleder for 1 år (kun 1 skal velges)

☐ Linda Benterud

Styremedlem for 2 år (kun 2 skal velges)

☐ Anders Thorud

☐ Øyvind Steen

Varamedlem for 1 år (kun 2 skal velges)

☐ Rune Busch

☐ Svein Tore Sagen

Sak 10 Valg av Valgkomité

Valgkomitemedlem for 1 år (kun 2 skal velges)

☐ Elise Rummelhoff Gjergjaj

☐ Ida Hammer Furu

Sak 11 Valg av Velferdsgruppe

Velferdsgruppemedlem (kun 1 skal velges)

☐ Helene Midttun

Sak 12 Søknad om godkjenning nytt vindu (HS10)

Generalforsamlingen godkjenner foreslått løsning for vindu i Hellerudsvingen 10 D, slik vedleggene i saken beskriver.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Kjøp av garasje i Hellerudsvingen, som erstatning for fellesområde i HS19 tatt til serverrom fibernett

Generalforsamlingen godkjenner at borettslaget kjøper garasjen i Hellerudsvingen til kr. 40 000, slik at den blir fellesareal i borettslaget og kan blant annet disponeres til sykler for beboere i Hellerudsvingen 19.

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Endring av Vedtekter for garasjene i borettslaget

Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag til endring, slik det fremstilles i vedlegg til sak 14 i Innkalling til borettslaget.

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll fra ordinær generalforsamling 2026 for Østmarka Borettslag

Organisasjonsnummer: 950467223
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 6. mai kl. 22:00 til 9. mai kl. 22:00 og beboermøtet ble avholdt 6. mai 2026 kl.19:00 i Samlingssalen til Trasop Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 93.

Følgende saker ble behandlet på generalforsamlingen:

1. Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

Innkallingen er sendt til andelseierne iht. lovens krav om minimum 8 dager og maksimum 20 dager. Det foreslås å godkjenne måten møtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **67**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Konstituering – Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Som de siste Beboermøtene vil styremedlem Anders Thorud vil være ordstyrer i Beboermøtet, og ordne det tekniske knyttet til eventuelle benkeforslag eller forslag til kandidater. Styreleder Linda foreslås som møteleder for generalforsamlingen(i tråd med lovens hovedregel), og hun følger spesielt med på den digital voteringen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger styreleder Linda Benterud som møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Konstituering – Valg av protokollvitne og tellekorps

Loven sier at minst 1 andelseier skal undertegne protokollen sammen med møteleder. Generalforsamlingen må derfor velge minst 1 andelseier, som styret også anbefaler fungerer som tellekorps i møtet ved behov. Ved digital avstemming er det løsningen som teller stemmene, mens protokollvitne kontrollerer innlegging av eventuelle stemmesedler.

> **Forslag til vedtak:**

> Generalforsamlingen velger andelseier og valgkomitémedlem Elise Marie Rummelhoff Gjergjaj, som protokollvitne og tellekorps.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og Årsregnskap for 2025

Det vises til vedlagte årsrapport, årsregnskap for 2025 med årsresultat og revisors beretning. Styret foreslår at årsrapport tas til etterretning, at Årsregnskapet for 2025 godkjennes og at årsresultatet overføres til egenkapital.

Vi har oppdatert Årsrapporten i forbindelse med Beboermøtet (først og fremst for å fjerne kommentarer i visning).

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner Årsregnskap for 2025, og årsresultatet overføres til egenkapital. Styrets Årsrapport tas til etterretning.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Godtgjørelser – Honorar til Styret

Godtgjørelser fastsettes av Generalforsamlingen, og styret foreslår nivået på honorarene til behandling og tar utgangspunkt i budsjett for inneværende år.

Styrets innstilling
Vi ber om et uforandret beløp for styret for styreperioden 2025/26, sammenlignet med styreperioden 2024/25. I praksis betyr dette at realhonorar reduseres i forhold til prisveksten, men styret mener dette er riktig under gjeldende omstendigheter.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner godtgjørelse til styret for styreperioden 2025-2026 på kr 380 000,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Godtgjørelser - Honorar til Valgkomiteen

Det er krevende å rekruttere kandidater i borettslaget. Styret har forsøkt å hjelpe til med bedre informasjon på Vibbo, og vil fortsette å hjelpe med tydeligere beskrivelse av arbeidsoppgaver og ansvar. Generalforsamlingen har godkjent dette de siste årene, og virker å være enige i at dette er også et ansvar som verdsettes.

Styrets innstilling
Styret mener dette ansvaret er såpass viktig for borettslaget, at det bør påskjønnes noe. Det understrekes at Valgkomiteen ikke har bedt om honorar.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner honorar pr kr. 5 000 pr aktive medlem av valgkomiteen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Godtgjørelse - Honorar til Velferdsgruppa

Styrets innstilling
Styret mener arbeidet til denne gruppen er viktig for Bomiljøet i borettslaget. Gruppa er ikke motivert av honorar, og har heller ikke bedt om honorar. Styret mener det er et riktig signal i en periode hvor rekruttering til verv i borettslaget dette ikke alltid er like lett å rekruttere til. Styret syns også dette er en fin måte for borettslaget å vises at man setter pris på arbeidet.

De to siste årene ble det godkjent en konkret sum, men styret tror det er mer hensiktsmessig at man gir styret et mandat til å finne en god løsning i kombinasjon en tydelige øvre økonomisk ramme. Det har alltid vært styrets intensjon om at dette skal være en av symbolsk art, men at det faktisk ordnes noe.

Dette blant annet i lys av det nå er ganske mange i Velferdsgruppa (6 stk.), som er veldig hyggelig.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner at styret sørger for at Velferdsgruppas aktive medlemmer får en passende påskjønnelse for sitt arbeid for bomiljøet. Det settes et absolutt øvre tak på kr. 10 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av delegater til OBOS Generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. De som velges må være OBOS medlemmer, som er andelseiere i borettslaget.

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Linda Benterud (64 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Linda Benterud

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Jan Terje Rassmussen (63 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jan Terje Rassmussen

9. Valg av Styret

VALGKOMITEENS INNSTILLING

Styret i borettslaget

Valgkomiteen innstiller sittende styre til gjenvalg.

Sammensetting: Styret består av 1 kvinne og 6 menn. 5 bor i Faret og 2 i Svingen. 5 bor i 4-mannsbolig og 2 bor i rekkehus.

Delegerte til OBOS generalforsamling

Valgkomiteen innstiller styreleder og styremedlem som delegert og vara.

Valgkomiteen i borettslaget

Valgkomiteen innstiller Elise Rummelhodd Gjergjaj(HS) til gjenvalg, og Ida Hammer Furu(HS) som ny kandidat (erstatning for Maria Lihaug, etter 3-4 år i rollen).

Velferdsgruppa i borettslaget

Valgkomiteen innstiller Helene Midttun (HS).

Styreleder for 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Linda Benterud (65 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Linda Benterud

Styremedlem for 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Øyvind Steen (67 stemmer)
Anders Thorud (64 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Øyvind Steen
Anders Thorud

Varamedlem for 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Rune Busch (65 stemmer)
Svein Tore Sagen (65 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Rune Busch
Svein Tore Sagen

10. Valg av Valgkomité

se valgkomiteens innstilling i sak 9

Valgkomitemedlem for 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Ida Hammer Furu (61 stemmer)
Elise Rummelhoff Gjergjaj (60 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ida Hammer Furu
Elise Rummelhoff Gjergjaj

11. Valg av Velferdsgruppe

Se valgkomiteens innstilling i sak 9

Både Valgkomiteen og Styret håper flere melder seg til tjeneste Velferdsgruppa, og det kan gjøres i forbindelse med Beboermøte 6.mai.

Beboerne finner mer informasjon om Velferdsgruppa på Vibbo, med et eget tema.

Innstilling
Ingen beboere meldte seg til Velferdsgruppa på Beboermøtet, styret håper inderlig at noen melder seg til å hjelpe Helene med arbeid slik at våre flotte tradisjoner videreføres på en god måte.

Velferdsgruppemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Helene Midttun (62 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Helene Midttun

12. Søknad om godkjenning nytt vindu (HS10)

Fremmet av: Andelseier i Hellerudsvingen 10 D

Saksinformasjon:
Vi ønsker å sette inn to vinduer i et rom i andre etasje som i dag ikke har vindu. Rommet ligger i tilbygget, vendt mot skogen og naboen i sør, og har blitt benyttet som bod. Plasseringen av vinduet vil bli mot skogen og mot naboen i sør. Vi skal benytte rommet som et soverom.

Viser til vedlagte tegninger og godkjenning fra Plan og Bygningsetaten (PBE)

Vennlig hilsen

Rune Busch og Iselin Stalheim Møller

Andelseiere i Hellerudvingen 10 D

Styrets innstilling
Styret har ingen innsigelser mot forslaget, og tenker det er positivt at PBE allerede har godkjent tiltaket.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner foreslått løsning for vindu i Hellerudsvingen 10 D, slik vedleggene i saken beskriver.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **76**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

13. Kjøp av garasje i Hellerudsvingen, som erstatning for fellesområde i HS19 tatt til serverrom fibernett

Saksbeskrivelse fra styret

Styret har mottatt et konstruktivt forslag fra eiere i HS19, basert på garasje som er lagt ut for slag i Hellerudsvingen med nær beliggenhet til HS19.

Styret har i lengre tid sett på bodløsning, som "kompenserer" beboerne i HS19 for "tap" av fellesarealer i kjeller som er brukt til å etablere et Serverrom for Fiberanlegget til borettslaget. Det gamle kjellerområdet ble brukt til oppbevaring av sykler.

Forslagene styret har fått inn mht. etablering har vært uforholdmessig kostbare, og det har også vært utfordringer mht. hva kommunen godkjenner mht. gjeldende reguleringsplan. I tillegg ble fremdrift mer komplisert, når ordinær GF 2025 avviste forslag om godkjenning av sykkelboder i borettslaget (som senere ble vedtatt i ekstraordinær GF).

"Garasjeselgers" synspunkt (se vedlegg)

"Garasjeselger" har et annet synspunkt enn Styret, og redegjør for det i vedlegget.

Hvis du som andelseier er enig med "Garasjeselger", stemmer du MOT i denne saken.

Styrets innstilling
Viser til saksbeskrivelsen, og "Garasjeselgers" synspunkter i vedlegg.

Styret har stor forståelse for at det kan virke både urettferdig og urimelig, hele situasjonen med kommunens veitiltak og usikkerhetene knyttet til dette. Dette er noe som berører alle som eier garasjer i Hellerudveien.

Samtidig var "Garasjeselger" klar over situasjonen, inkludert at styret ikke ville akseptere at man eide 2 garasjer eller utleie, når de valgte å kjøpe garasje i Hellerudsvingen. De visste at garasjen måtte selges innen rimelig tid.

Styret har vært tydelig på at tidligere kjøpspriser, ikke er relevant i en salgsprosess, og gir verken anledning til å fastsette en minstepris eller nekte å selge garasjen. Borettslagets regler og praksis tilsier at garasjen skal selges til den i borettslaget som gir det høyeste budet. Styret er ikke enig i "Garasjeselger" synspunkter knyttet til prising.

"Garasjeselger" har flere alternative forslag i sitt vedlegg, men det får man ikke stemt over i en digital generalforsamling.

Derfor blir alternativene FOR eller MOT styrets forslag.

Ettersom dette handler om eventuell kjøp av eiendom, krever loven såkalt kvalifisert flertall (2/3).

På Beboermøtet presiserte styret at den forespeilede kjøpesummen først og fremst var en indikasjon på pris, altså mener Styret at en kjøpesum på kr 40 000,- gir mening og kan representere en markedpris under omstendighetene. Styret ble derfor enige med beboerne på Beboermøtet, om å fjerne det fra vedtaksforslaget.

Hvis Generalforsamlingen godkjenner fullmakten om kjøp, vil styret ha en konstruktiv dialog med garasjeselger slik at vi finner en best mulig løsning for fellesskapet (inkl. garasjeselger).

Styret understreker at vi ikke har vært opptatt av "tvangkjøp" i denne saken, men å finne en løsning som er hensiktsmessig for Borettslaget (bl.a. basert på behovet vi har for sykkelbod for beboerne i Hellerudsvingen 19).

Styret anbefaler beboerne å stemme FOR forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner at styret i borettslaget får fullmakt til å kjøpe garasjen som til salgs i Hellerudveien (med nær tilknytning HS19), slik at den blir fellesareal i borettslaget og kan blant annet disponeres til sykler for beboere i Hellerudsvingen 19.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **19**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

14. Endring av Vedtekter for garasjene i borettslaget

Styret foreslår endringer til vedtekter for garasjene i borettslaget, knyttet til slag og utleie av garasjene. Bakgrunnen er uklarheter knyttet til et scenario der en beboer kjøper en garasje i borettslaget, og eier en fra før. Styret foreslår at beboer i slike tilfeller ikke vil få godkjent kjøp av ny garasje, dersom ikke garasjen beboeren eier fra før blir solgt innen rimelig tid.

Siden garasjesalget som er bakgrunn for sak 13 i dette møtet allerede er gjennomført, vil disse vedtektsendringene ikke dette salget, men heller sørge for at ingen havner i en tilsvarende situasjon i fremtiden. Endringene stadfester imidlertid praksisen om hver andelseier kun kan eie én garasje.

Videre foreslår styret noen prinsipielle føringer for utleie av garasjer i borettslaget. Garasjeplasser, og parkeringsplasser generelt, er en knapphetsgode i borettslaget. Arealet garasjene opptar er en del av borettslagets fellesareal, og styret mener det er problematisk om enkelte andelseiere skal profitere på å fremleie borettslagets fellesareal. Styret foreslår derfor å vedtektsfeste at utleie av garasjene skal skje til kostpris.

Styrets innstilling
Styret anbefaler de vedlagte forslagene til endringer i vedtektene.

> **Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag til endring, slik det fremstilles i vedlegg til sak 14 i Innkalling til borettslaget.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

PROTOKOLLEN SIGNERT AV:

Linda Benterud /s/
Møteleder/styreleder

Elise Marie Rummelhoff Gjergjaj /s/
Protokollvitne

OBOS
Eiendomsforvaltning



Østmarka borettslag
Ekstraordinær Generalforsamling

S.nr. 137

Østmarka Borettslag

Velkommen til generalforsamling i Østmarka Borettslag

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

Dato for generalforsamling:

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

Hvem kan stemme på generalforsamling?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon fra styret inkludert bakgrunnen til møtet

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

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Østmarka Borettslag

Sak 1

Konstituering - Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styremedlem Anders Thorud velges som møteleder.

Sak 2

Konstituering - Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

Sak 5

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Styrets informasjon tas til etterretning

Sak 6

Honorar knyttet til prosjektarbeider

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innspill fra prosjektgruppa til Malingsprosjektet:

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

Kostnader til profesjonell ekstern prosjektledelse

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

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

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

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

Honorar til prosjektgruppa for Malingsprosjektet

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

Styret anmoder beboerne sterkt om å stemme FOR forslaget.

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

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

Sak 7

Avklaring mht. retning for "Veisaken"

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

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

Forslag til vedtak 3

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

Sak 8

Valg av Veikomité til "Veisaken"

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret anmoder kandidater å melde seg.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger følgende til Veikomité

Sak 9

Honorar til Veikomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at Veikomiteen honoreres.

Sak 10

Omgjøring av platting til parkeringsplass HS26

Forslag fremmet av:
Bente Møller HS 26 B

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oslo 14.06.24

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

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

Forslag til vedtak:

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

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

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

Med vennlig hilsen, Bente Møller HS 26 b

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Østmarka BRL - XGF - Bilde - tilbakestilling av parkeringsplass.pdf

2. 0137 Østmarka BRL - gamle bilder.jpg

Sak 11

Omgjøring fellesareal til parkeringsplass v/ HS26

Forslag fremmet av:
Karina og Øystein Nyheim 26C

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Viser til vedlegg.

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

Styrets innstilling

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

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

Styret foreslår at generalforsamlingen stemmer MOT forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner etablering av parkeringsplass iht. beskrivelse in saksfremlegg.

Vedlegg

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

---


Ccat AS


26
Til salgs
Marius Semmerud Berg

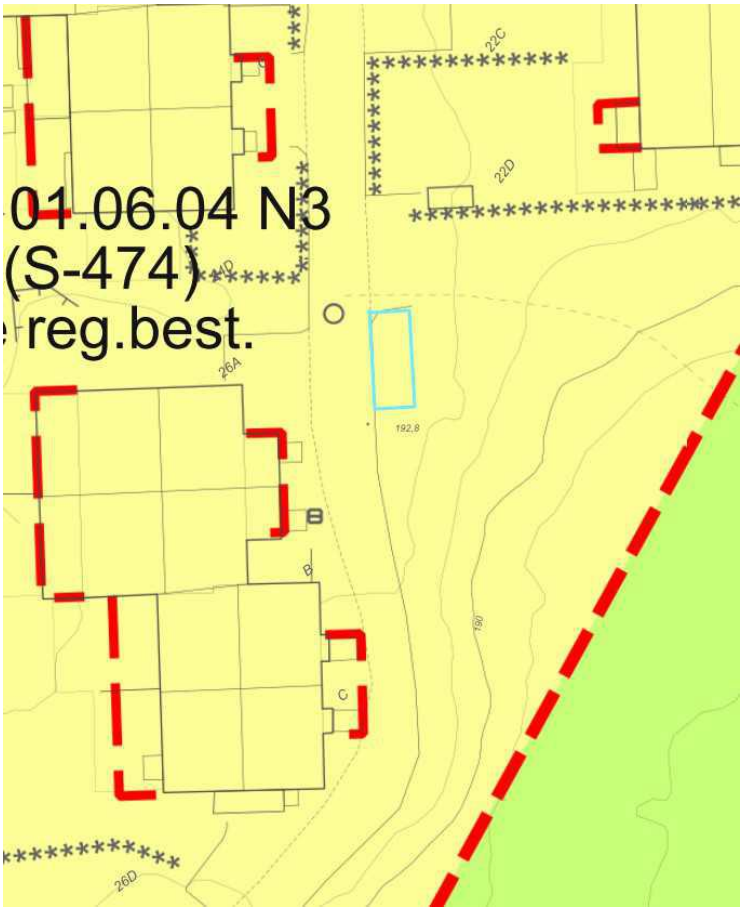
Vedlegg 2 til sak 10. Omgjøring av platting til parkeringsplass HS26





Søknad om oppstillingsplass til bil

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







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

Godkjenning fra naboer:

26A:

26B:

26D:

22D:

Med vennlig hilsen Karina og Øystein Nyheim, 26C

Oslo, 17/6-24

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling for Østmarka Borettslag

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

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

Følgende saker ble behandlet på generalforsamling:

1. Konstituering - Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styremedlem Anders Thorud velges som møteleder.
>
> ✓ **Vedtatt. Valgt med akklamasjon**

2. Konstituering - Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner Anders Thorud som protokollfører, og Klaus Karlson som protokollvitne
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

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

6. Honorar knyttet til prosjektarbeider

Innspill fra prosjektgruppa til Malingsprosjektet:

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

Kostnader til profesjonell ekstern prosjektledelse

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

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

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

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

Honorar til prosjektgruppa for Malingsprosjektet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret anmoder beboerne sterkt om å stemme FOR forslaget.

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

7. Avklaring mht. retning for "Veisaken"

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

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

8. Valg av Veikomité til "Veisaken"

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

Styrets innstilling
Styret anmoder kandidater å melde seg.

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

9. Honorar til Veikomité

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

Styrets innstilling

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

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

10. Omgjøring av platting til parkeringsplass HS26

Fremmet av: Bente Møller HS 26 B

Oslo 14.06.24

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

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

Forslag til vedtak:

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

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

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

Med vennlig hilsen, Bente Møller HS 26 b

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

11. Omgjøring fellesareal til parkeringsplass v/ HS26

Fremmet av: Karina og Øystein Nyheim 26C

Viser til vedlegg.

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

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

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

Styret foreslår at generalforsamlingen stemmer MOT forslaget.

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

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

PROTOKOLLEN SIGNERT AV:

Anders Thorud /s/
Møteleder og protokollfører

Klaus Karlson /s/
Protokollvitne

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hellerudfaret 28, 0672 Oslo
Gnr. 144, Bnr. 1045, andelsnr. 134 i ØSTMARKA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260196

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Selma Nygaard Thorkildsen

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 979 77 514

E-post: selma.nygaard.thorkildsen@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.
