PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

VEDLEGG TIL PROSPEKT

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Boligopplysninger:

Østerli Boligselskap AS		Vår ref.:	2280/140	Fødselsdato eier:	31.07.1978
Gina Krogs vei 5 B		Type:	Bolig AS		
1153 OSLO		Eiere:	Veronica Tangen		
Organisasjonsnr:	932 594 803	Aksje:	140	Aksjeboenhetsnr:	140

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 660

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	528
	Avdrag felleslån	380
	Renter felleslån	768
	Felleskostnader	3 914
	Renter felleslån	727
Tilleggsytelser:	Trappevask	94
	Bredbånd	249

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.02.2026 Tot. utg. i kr.: 6 684

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	543
	Avdrag felleslån	394
	Renter felleslån	766
	Felleskostnader	3 914
	Renter felleslån	724
Tilleggsytelser:	Trappevask	94
	Bredbånd	249

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	349 897	Gjeld siste årsoppg.:	369 418
Klient ajourf. lån:	46 506 532	Klient gj. s. årsoppg.:	49 101 071

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987213003, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 28.01.2026: 5.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 202
Saldo per 28.01.2026: 22 649 004
Andel av saldo: 170 403
Første termin/første avdrag: 01.01.2024 (siste termin 01.11.2042)
Felleslån vedlikehold

Lånenummer: 83987223106, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 28.01.2026: 5.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 257
Saldo per 28.01.2026: 23 857 528
Andel av saldo: 179 495
Første termin/første avdrag: 01.01.2024 (siste termin 01.06.2047)
Lån til vedlikehold

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

Boligopplysninger:

Østerli Boligselskap AS
Gina Krogs vei 5 B
1153 OSLO

Organisasjonsnr: 932 594 803

Vår ref.: 2280/140
Type: Bolig AS
Eiere: Veronica Tangen

Fødselsdato eier: 31.07.1978

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	369 418	Andre inntekter:	857
Annen formue:	29 231	Utgifter:	19 653		

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

7: Pålydende

Pålydende:	800	Opprinnelig innskudd:	6 900		
Aksjenr:	140	Partialobligasjonsnr:	140	Aksjeboenhetsnr:	140

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 159/120
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Festet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	1452461

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	18.09.2017	SSBnr:	H0301
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		

Fasiliteter:

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

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

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

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



INNKALLING 2025

Østerli Boligselskap AS

Onsdag 23.04.2025 kl. 18:00
Lambertseterhjemmet

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Østerli Boligselskap AS

Tid og sted: Onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Lambertseterhjemmet

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Oppslagstavle til beboerne på Bonabo
- 5.2 Utbedre gangvei
- 5.3 Orientering om fellesvaskeriene
- 5.4 Kameraovervåkning i fellesområder

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 200.000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Oppslagstavle til beboerne på Bonabo

Kommunikasjon er viktig i disse dagene.

Tidligere da vi brukte OBOS, hadde vi beboere en 'tavla' der vi kunne kommunisere oss i mellom: Alt fra hjelp, tips, tekniske råd, tyveri og invitasjoner. Dette er BORTE hos usbl, som har en noe begrenset informasjonsflate; Det er ikke en gang mulig å sette opp papirbeskjed, når alle hus har egne nøkler.

Dette er sårt savnet; Det skal ikke være nødvendig å gå gjennom Styret for all informasjonsformidling: Boligselskapet er "oss", vi må kunne kommunisere.

Forslag til vedtak: Styret oppfordres til å be USBL om å legge til en informasjonsside på 'bonabo' til beboerne, subsidiert.

Styrets innstilling: USBL har ikke et offentlig kommunikasjonsforum for beboerne i Bonabo. Dersom beboere ønsker å dele informasjon, kan dette formidles gjennom styret. Oppslag vil bli publisert med fullt navn fra den aktuelle beboeren. Det vil ikke opprettes en Facebook-side i regi av styret.

5.2 Utbedre gangvei

Gangveien forbi Gkv 7 byr på utfordringer vinterstid. Den er mørk og svært glatt, spesielt den nederste delen, vi sklir og snubler oss frem. Det er et ønske om å få den utbedret og lyssatt. Kan den evt flyttes eller slynges litt til ve mot naboblokka. Stien brukes av mange, så et spleiselag kan være en mulighet

mvh Britt Jenny Hessen

Forslag til vedtak: Undersøke muligheter og pris for utbedring. Høre med naboborettslagene om eventuelt samarbeid

Styrets innstilling: Styret vil undersøke gangstien på sørsiden av Gina Krogs Vei 7, som går ned mot Østerliveien. Tomtegrensen vår strekker seg ned til første garasje, og en stor del av gangstien ligger derfor innenfor vår eiendom. Styret anerkjenner at oppgraderingen av gangstien vil medføre kostnader. Dersom utgiftene er forsvarlige, så er styret innstilt på å utbedre denne stien.

5.3 Orientering om fellesvaskeriene

I løpet av 2024 har fellesvaskerimaskinene hatt reparasjonskostnader på **20 750** kr. Utover dette har det påløpt vanlig driftskostnader.

Det har vært påfyll av vaskekort for **ca 17 000** kr.

Etter baderomsrehabiliteringen har samtlige baderom fått installert opplegg for egen vaskemaskin og tørketrommel. Så fellesvaskeriene er overflødige. Tørkeskap vil fortsatt driftes.

Dette er en tjeneste som kun brukes av et mindretall (under 15%) av beboerne.

Vaskemaskinene vil ikke bli reparert ved kostbare feil, og de vil heller ikke bli erstattet.

Over tid blir fellesvaskeriene faset ut.

Forslag til vedtak: Dette til orientering.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at beboerne godtar forslaget om avvikling av fellesvaskeriene, og at eksisterende vaskemaskiner ikke blir utbedret eller erstattet ved eventuelle større feil.

5.4 Kameraovervåkning i fellesområder

Etter gjentatte brudd i boder i fellesområdene har styret vurdert behovet for tiltak som kan øke sikkerheten og beskytte beboernes eiendommer. Hærverk og innbrudd har vært et problem tidligere, og selv om det ikke skjer like ofte nå, forekommer det fortsatt sporadisk. Innføring av kameraovervåkning i kjellerarealene vil kunne fungere som et effektivt tiltak, noe som kan bidra til å redusere både hærverk og innbrudd. I tillegg vil dette tiltaket være økonomisk fordelaktig, ettersom færre skader vil resultere i lavere kostnader til reparasjoner og erstatning, noe som gagner alle beboere. Styret planlegger derfor å undersøke mulighetene for å implementere slike tiltak, inkludert kostnader og hensyn til personvernet.

Forslag til vedtak: Styret foreslår å utrede mulighetene og kostnadene med kameraovervåkning i kjellerarealene for å øke sikkerheten og beskytte beboernes eiendeler.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at beboerne støtter tiltaket om kameraovervåkning, og at det blir gjennomført en grundig vurdering av kostnader og personvernhensyn før implementering

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Axel Sanner
Styremedlem, Karen Lie Lerheim
Styremedlem, Birgitte Bjørnerud
Styremedlem, Elise Grefslie
Varamedlem, Kai Bruvik Eriksen

6.1 Valg av medlemmer til styret

Forslag til vedtak: Elise Grefslie ble valgt som styremedlem for 2 år i 2023. På valg.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Kai Bruvik Eriksen ble valgt som varamedlem for ett år i 2024. På valg.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Forslag til vedtak: Styreleder velges som delegat.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 726 902**	**0**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 665 386	547 600
Tilbakeføring av avskrivning	59 532	59 532
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-28 513 002
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 266 820	49 213 318
Endringer i andre langsiktige poster	0	-19 580 546
B. Årets endring disponible midler	**458 098**	**1 726 902**
C. Disponible midler	**2 185 000**	**1 726 902**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 897 643	2 935 486
Kortsiktig gjeld	-712 643	-1 208 584
C. Disponible midler	**2 185 000**	**1 726 902**

Disponible midler per 01.01.2023 er kr 491 307,-

Selskapets disponible midler er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Østerli Boligselskap AS

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Driftsinntekt					
Husleieinntekt	1	10 611 130	9 978 988	10 628 000	11 066 722
Sum driftsinntekt		**10 611 130**	**9 978 988**	**10 628 000**	**11 066 722**
Andre inntekter					
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier	11	0	21 071	0	0
Diverse inntekt	2	82 697	20 513	0	45 000
Sum driftsinntekt		**82 697**	**41 584**	**0**	**45 000**
Sum inntekt		**10 693 827**	**10 020 572**	**10 628 000**	**11 111 722**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	28 200	28 200	28 200	28 200
Styrehonorar	3	200 000	200 000	200 000	200 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	59 532	59 532	250 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad		1 176 458	1 488 287	1 250 000	1 600 000
Kostnad eiendom/lokale	5	1 004 165	958 125	986 500	975 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 490 826	1 274 887	1 486 000	1 650 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	45 404	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	36 084	955	0	0
Reparasjon og vedlikehold	8	623 492	1 505 455	623 700	1 100 000
Revisjonshonorar		20 500	15 500	15 000	14 000
Forretningsførerhonorar		214 312	239 055	250 000	184 400
Andre honorar	9	14 788	24 081	25 000	5 000
Kontorkostnad		14 802	14 595	0	10 100
TV/bredbånd		794 929	792 006	600 000	561 000
Forsikring		320 000	349 969	400 000	460 000
Eiendomsskatt		0	1 077	0	0
Andre kostnader		274 271	264 285	261 300	287 500
Sum kostnad		**6 317 763**	**7 216 009**	**6 375 700**	**7 075 200**
DRIFTSRESULTAT		**4 376 064**	**2 804 563**	**4 252 300**	**4 036 522**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		49 584	14 399	0	0
Rentekostnad		2 760 262	2 271 362	2 806 000	2 695 938
Netto finansposter		**2 710 678**	**2 256 963**	**2 806 000**	**2 695 938**
Årsresultat		**1 665 386**	**547 600**	**1 446 300**	**1 340 584**
Overført til/fra annen egenkapital		1 665 386	547 600	0	0
Sum overføringer		**1 665 386**	**547 600**	**0**	**0**

Balanse 2024 Østerli Boligselskap AS

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	28 096 280	28 096 280
Andre driftsmidler	4	297 658	357 190
Sum anleggsmidler		**28 393 938**	**28 453 470**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		91 199	0
Kundefordringer		0	8 529
Andre kortsiktige fordringer		55 778	0
Forskuddsbetalte kostnader		461 073	198 732
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 289 593	2 728 225
Sum omløpsmidler		**2 897 643**	**2 935 486**
SUM EIENDELER		**31 291 581**	**31 388 956**

Balanse 2024 Østerli Boligselskap AS

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		117 600	117 600
Sum innskutt egenkapital		**117 600**	**117 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-18 433 360	-20 098 746
Sum opptjent egenkapital		**-18 433 360**	**-20 098 746**
Sum egenkapital	**10**	**-18 315 760**	**-19 981 146**
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	47 946 498	49 213 318
Innskuddskapital		948 200	948 200
Sum langsiktig gjeld		**48 894 698**	**50 161 518**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt husleieinntekt		33 172	0
Leverandørgjeld		584 290	623 070
Påløpne renter		0	229 949
Annen kortsiktig gjeld		95 181	355 565
Sum kortsiktig gjeld		**712 643**	**1 208 584**
Sum gjeld		**49 607 341**	**51 370 102**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**31 291 581**	**31 388 956**
Pantstillelser	12	48 894 698	50 161 518

Sted:_____ Dato:_____

Axel Sanner Styreleder	Birgitte Bjørnerud Styremedlem	Elise Grefslie Styremedlem

Karen Lie Lerheim
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Skatt
Selskapet er et boligaksjeselskap og lignes ikke som eget skattesubjekt.
Aksjeeiernes/ andelseiernes andeler av boligselskapets ligningsmessige inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld blir innberettet på eget skjema (RF 1139) av boligselskapet.

Presentasjon av regnskapslinjer har i 2024 blitt endret for å gi et mer rettvisende bilde av boligselskapets drift. Dette medfører at sammenligningstall for 2023 også har blitt omarbeidet

Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	10 026 546	9 863 073
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	74 088	0
3603 Tomgangsleie	0	-5 000
3609 Leie parkering	102 600	0
3618 Leietillegg strøm	117 718	120 915
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	290 178	0
Sum	**10 611 130**	**9 978 988**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	82 697	20 513
Sum	**82 697**	**20 513**

Konto 3990 gjelder inntekt fra vaskeri, nøkler og en tilbakeføring av kostnad fra 2023.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	28 200	28 200
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	200 000	200 000
Sum	**228 200**	**228 200**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Brannvarslingsutstyr
Anskaffelseskost pr.01.01 :	28 096 280	595 318
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	28 096 280	595 318
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	297 659
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	28 096 280	297 659
Årets avskrivninger :	0	59 532
Anskaffelsesår :	1951	2020
Antatt levetid i år :		10

Boligselskapet består av 147 seksjoner.
Eiendommen er oppført på G.nr 159, B.nr 111-113 og 120 - 121 i Oslo kommune. Eiertomt på 5443,80 kvm.
Boligselskapets eiendommer er forsikret gjennom Protector Forsikring ASA, polisenr. 3816742-1.1.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	782 984	695 406
6361 Fast renhold	198 681	209 556
6362 Skadedyrutryddelse	15 250	32 463
6391 Snømåking/strøing/feiing	7 250	0
6392 Containerleie/tømming	0	20 700
Sum	**1 004 165**	**958 125**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	45 051	0
6420 Epost i Bonabo	353	0
Sum	**45 404**	**0**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	29 564	0
6552 Driftsmateriell	6 520	955
Sum	**36 084**	**955**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	252 279	356 249
6602 Vedlikehold VVS	87 363	875 194
6603 Vedlikehold elektro	36 644	32 229
6605 Vedlikehold fellesanlegg	717	28 124
6616 Vedlikehold vaskeri	2 984	8 301
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	212 338	204 073
6619 Dugnadsutbetaling	3 062	1 285
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	28 106	0
Sum	**623 492**	**1 505 455**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 513	0
6720 Juridisk honorar	0	4 688
6730 Teknisk honorar	10 720	16 767
6790 Andre fremmede tjenester	2 555	2 627
Sum	**14 788**	**24 081**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	117 600	0	117 600
Sum innskutt egenkapital	**117 600**	**0**	**117 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	-20 098 746	1 665 386	-18 433 360
Sum opptjent egenkapital	**-20 098 746**	**1 665 386**	**-18 433 360**
Sum egenkapital	**-19 981 146**	**1 665 386**	**-18 315 760**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Vedlikehold	Felleslån vedlikehold
Lånenummer:	**83987223106**	**83987213003**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2023
Rentesats:	5.70 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	01.06.2047	01.11.2042
Opprinnelig lånebeløp:	24 937 170	24 189 148
Lånesaldo 01.01:	24 937 170	24 189 148
Avdrag i perioden:	521 838	744 982
Lånesaldo 31.12:	**24 415 332**	**23 444 166**
Saldo 5 år frem i tid:	21 356 463	19 134 523

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987213003	1	186 744	186 744
	29	182 712	5 298 648
	1	179 092	179 092
	50	176 385	8 819 250
	10	143 486	1 434 860
	21	142 309	2 988 489
	30	138 071	4 142 130
	1	115 972	115 972
	1	112 588	112 588
	1	73 685	73 685
	1	47 701	47 701
	1	44 994	44 994
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987223106	1	194 479	194 479
	29	190 281	5 518 149
	1	186 511	186 511
	50	183 692	9 184 600
	10	149 430	1 494 300
	21	148 204	3 112 284
	30	143 791	4 313 730
	1	120 776	120 776
	1	117 251	117 251
	1	76 737	76 737
	1	49 677	49 677
	1	46 858	46 858

Note 12 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført langsiktig gjeld	47 946 498	49 213 318
Innskuddskapital	948 200	948 200
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**48 894 698**	**50 161 518**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**28 096 280**	**28 096 280**

Boligselskapets bokførte gjeld er sikret ved pant. Boligselskapets eiendom er stillet som pantesikkerhet.
Borettsinnskuddet med bokført saldo 948 200 er ikke tinglyst.

Resultat og balanse med noter for Østerli Boligselskap AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Østerli Boligselskap AS

Styreleder	Axel Sanner (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Elise Grefslie (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Birgitte Bjørnerud (sign.)	30.03.2025
Styremedlem	Karen Lie Lerheim (sign.)	30.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Østerli Boligselskap AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Østerli Boligselskap AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 selskapets evne til fortsatt drift og

Penneo Dokumentnøkkel: 92B95-O0EMM-A8I2Z-F86P0-GXXDK-0FZOB

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 92B95-O0EMM-A8I2Z-F86P0-GXXDK-0FZOB

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-03 10:53:39 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 92B95-O0EMM-A8I2Z-F86P0-GXXDK-0FZOB

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Årsmelding 2024 - Østerli Boligselskap AS

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Axel Sanner
Styremedlem, Karen Lie Lerheim
Styremedlem, Birgitte Bjørnerud
Styremedlem, Elise Grefslie
Varamedlem, Kai Bruvik Eriksen

Styret i Østerli Boligselskap AS består av 3 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Østerli Boligselskap AS er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Østerli Boligselskap AS ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 932594803

Østerli Boligselskap AS består av 147 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Østerli Boligselskap AS er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 1452461. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

Styrets arbeid

Styret har i året som har gått fortsatt arbeidet med bytte av forretningsfører, det var en del utfordringer med, for oss, et nytt system. Flytting av all data og registrere var ikke helt smerteløs, men det har nå gått seg til. Vi har hatt en del fokus på å fortsette forrige styrets arbeid med å se hvor det kan spares inn på faste utgifter. Vi har jobbet sammen med vaktmester og andre for å få jordvarmanlegget til å fungere optimalt slik at vi igjen kan spare på en av våre største utgifter; strøm.
I 2025 så er det noen vinduer i kjellere og oppganger som må byttes, da disse er ødelagte. Vi vurderer forløpende om det må dreneres rundt Østerliveien 66. De enkle grepene med å få avløp fra taket lenger ut fra bygget ser ut som det har hjulpet endel.

Vi ser også at vi må håndtere avfall under dugnaden annerledes, fjoråret førte til svært høye regninger på konteinerne og at det var kastet feil søppel i dem(farlig avfall som maling, batteri og elektriske artikler)

Vi vil i år mest sannsynlig ikke ta søppel/konteiner samtidig med dugnaden. Vi vil i stedet ha oppsamlig en uke litt senere(juni) dette pga muligheten til delvis gratis opphenting fra oslo kommune.

Nå har vi fått OBOS nett som internettleverandør i stedet for Telia. Hastigheten er økt betraktelig og det er rimeligere. Grunnet overlapp av tjenestene fra begge aktørene og en subsidiert kostnad på fellesutgift regningen så holder den "kostadsposten" seg uendret ut året, med en mulig liten nedgang fra neste år.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 23.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Østerli Boligselskap AS onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Lambertseterhjemmet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Snorre Vaagland

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering
Antall fremmøtte med stemmerett: 19
Antall fremlagte fullmakter: 3
Totalt: 22

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 200.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Oppslagstavle til beboerne på Bonabo

Kommunikasjon er viktig i disse dagene.

Tidligere da vi brukte OBOS, hadde vi beboere en 'tavla' der vi kunne kommunisere oss i mellom: Alt fra hjelp, tips, tekniske råd, tyveri og invitasjoner. Dette er BORTE hos usbl, som har en noe begrenset informasjonsflate; Det er ikke en gang mulig å sette opp papirbeskjed, når alle hus har egne nøkler.

Dette er sårt savnet; Det skal ikke være nødvendig å gå gjennom Styret for all informasjonsformidling: Boligselskapet er "oss", vi må kunne kommunisere.

Vedtak:
Forslaget ble trukket da Usbl ikke tilbyr en løsning gjennom Bonabo for kommunikasjon mellom beboerne.

5.2 Utbedre gangvei

Gangveien forbi Gkv 7 byr på utfordringer vinterstid. Den er mørk og svært glatt, spesielt den nederste delen, vi sklir og snubler oss frem. Det er et ønske om å få den utbedret og lyssatt. Kan den evt flyttes eller slynges litt til ve mot naboblokka. Stien brukes av mange, så et spleiselag kan være en mulighet

mvh Britt Jenny Hessen

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

5.3 Orientering om fellesvaskeriene

I løpet av 2024 har fellesvaskerimaskinene hatt reparasjonskostnader på **20 750** kr. Utover dette har det påløpt vanlig driftskostnader.

Det har vært påfyll av vaskekort for **ca. 17.000** kr.

Etter baderomsrehabiliteringen har samtlige baderom fått installert opplegg for egen vaskemaskin og tørketrommel. Så fellesvaskeriene er overflødige. Tørkeskap vil fortsatt driftes.

Dette er en tjeneste som kun brukes av et mindretall (under 15%) av beboerne. Vaskemaskinene vil ikke bli reparert ved kostbare feil, og de vil heller ikke bli erstattet. Over tid blir fellesvaskeriene faset ut.

Vedtak:
Til orientering

5.4 Kameraovervåkning i fellesområder

Etter gjentatte brudd i boder i fellesområdene har styret vurdert behovet for tiltak som kan øke sikkerheten og beskytte beboernes eiendommer. Hærverk og innbrudd har vært et problem tidligere, og selv om det ikke skjer like ofte nå, forekommer det fortsatt sporadisk. Innføring av kameraovervåkning i kjellerarealene vil kunne fungere som et effektivt tiltak, noe som kan bidra til å redusere både hærverk og innbrudd. I tillegg vil dette tiltaket være økonomisk fordelaktig, ettersom færre skader vil resultere i lavere kostnader til reparasjoner og erstatning, noe som gagner alle beboere. Styret planlegger derfor å undersøke mulighetene for å implementere slike tiltak, inkludert kostnader og hensyn til personvernet.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Elise Grefslie for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Kai Bruvik Eriksen ble valgt som varamedlem for ett år i 2024. På valg.

Vedtak:
Valgt ble: Laila Hovden Wilberg for ett år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Valgt ble: styreleder

6.4 Valg av valgkomite
Valgt ble Britt Jenny Hessen for ett år

Signatur møteleder: Rune Fredriksen /s/
Signatur protokollvitne: Snorre Vaagland /s/

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Østerli Boligselskap AS mandag 23.09.2024 kl. 09:00 - Digitalt via "Min Side" i Bonabo på Usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Rune Fredriksen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Styreleder Axel Sanner

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 26
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 26

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Bytte av revisor

USBL har fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG. Felles revisor sikrer gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser.

Vedtak:

Det ble vedtatt at Østerli Boligselskap AS bytter revisor til KPMG.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 25
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 26

Protokoll ekstraordinært møte for Østerli Boligselskap AS

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Rune Fredriksen (sign.)	25.09.2024
Protokollvitne	Axel Sanner (sign.)	27.09.2024

VEDTEKTER
FOR
ØSTERLI BOLIGSELSKAP AS

Vedtatt 8. juni 2006

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

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

§1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

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

§2. AKSJEKAPITAL OG AKSJEEIERE

2-1 Aksjer og aksjeeiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i aksjer

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

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

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

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

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

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

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

§3. BORETT OG BRUKSOVERLATING

3-1 Boretten

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

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

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

§4. FASTE INSTALLASJONER OG VEDLIKEHOLD

4-1 Radiatorer og elektrisk gulvvarmesystem

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

4-2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

4-4 Avtrekksvifter

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

§5. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

§6. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet

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

§7. STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styret

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

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen.

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

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

Varamedlem har uttalelsesrett men ikke stemmerett hvis styret er fulltallig.

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

§8. GENERALFORSAMLINGEN

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

8-3 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

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

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

§9. INHABILITET OG MINDRETALLSVERN

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 Mindretallsvern

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

§10. VEDTEKTSENDRINGER

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

§11. FORHOLDET TIL AKSJELOVEN OG BORETTSLAGSLOVEN

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

§ 12. Skilting på utvendige fellesarealer

Styret kan sette opp skilt på utvendige fellesarealer om kameraovervåkning.

§13. Parkering

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

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

HUSORDENSREGLER

ØSTERLI BOLIGSELSKAP AS

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

1.

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

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

2.

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

3.

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

4.

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

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

5.

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

Det er absolutt forbud mot å montere parabolantenner.

6.

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

7.

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

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

8.

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

9.

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

10.

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

Røyking er forbudt på disse steder.

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

11.

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

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

12.

Alle ytterdører skal holdes låst.

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

Lek og unødvendig opphold på boligselskapets parkeringsplasser er forbudt.

13.

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

Anvisninger fra vaktmester må etterkommes.

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

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

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

Østerli Boligselskap AS

Styret.

Protokoll til årsmøte 2023 for Østerli Boligselskap AS

Organisasjonsnummer: 932594803
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. mai kl. 09:00 til 28. mai kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 79.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styreleder innstilles som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Ståle Gulbrandsen er valgt som møteleder.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **61**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Olga Gulli og Axel Restrup godkjennes som protokollvitner.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**

> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 200.000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Markiser i toppetasjene

Fremmet av: Laila Hovden Wilberg

I 2006 fikk vi nye balkonger (Balco og Profil Fasade)' og Markiser, (markisemannen). Disse erstatter tak, da det krevde forankring/ understøtte i bakken. Vekten tålte ikke dette! Markisene skulle på skjønn, ca hvert 5 år, befares/ byttes dersom behovet var der.

Dette ble gjort en gang,i 2011. Dette er protokoll ført. Mener kun 3 duker ble byttet. Så i 2017, vedtok styret på alminnelig styremøte at heretter skulle dette deles 50/50 mellom Østerli Boligselskap og beboer. Dette fordi EN beboer hadde benyttet markisen uvettig, dvs i sterk vind, som i tillegg var varslet!

Markisen er vårt tak. Vi øverst må alltid følge med på værvarsling, er det regn/snø/ kulde og vind, så må markisen holdes inne. Om sommeren må puter/ blomster/grill m.m bæres ut og inn, dersom det blir dårlig vær. Og det er det mye av i dette landet. De nedover i etasjene kan la alt stå. Vi er også endel av fellesskapet, betaler akkurat det samme. Derfor ønsker jeg at Øbas går tilbake til opprinnelig vedtak/plan, fra 2006 og betale 100% av kostnadene, dersom motor, duk eller fjernkontroll ryker.

Etter 18 år vil jeg tro det er mange som har fjernkontroller som ikke virker lengre, og disse er gått ut av produksjon, markisen kan da ikke tas hverken inn eller ut. Noen duker ser nå helt forferdelig ut, ikke alle har heller råd til fornying med den høye husleien vi nå er oppe i.. det sittende styret er veldig opptatt av ryddighet, og orden. Men hva med fasadene på blokkene? I tillegg til at balkongene utvendig er stygge, er nå også markise dukene både revnet og stygge. Veldig fint utad. Og dette er felles.

Ser at styret i 2022 "antar" at hver markise reperasjon, koster ca 20tusen. Jeg måtte skifte duk, motor og fjernkontroll i 2021, som kostet ca 14tusen.

Hvor mange som eventuelt hadde måttet bytte nå, er usikkert, men på langt nær alle 40 toppetasjer.

Vi på toppen vil kunne nyte sommeren på lik linje med alle andre i dette fellesskapet.

Styrets innstilling
Laila H. Wilberg fremmet samme forslag også til generalforsamlingen i 2022, riktignok med en 50/50-fordeling av utgiftene mellom boligselskapet og den enkelte eier. Vedtaket fra 2006 som forslagsstiller viser til, finnes ikke blant tilgjengelige dokumenter fra styret pr 2006. Det ble heller ikke funnet som en endring av vedtektene, noe som etter styrets oppfatning ville være en forutsetning, i og med at samtlige eiere skal være med på finansieringen.

Styret har innhentet priser fra Markisemannen på skifte av duk (kr 11.000), og for skifte av duk med ettermontering og ny fjernkontroll. Der fikk vi pr 28.03 en pris på kr 17.000 ved enkeltbestilling og kr 14.000 ved samlebestilling (flere enn 10) på èn bestilling.

Selv om styret har forståelse for det forslaget som her foreligger, og for de ulemper som beboere i toppetasjene har uten tak over balkongen, finner ikke styret det økonomisk forsvarlig å anbefale at dette forslaget får gjennomslag.

Styret er av den oppfatning at utgifter i den størrelsesorden det her er tale om, og som vil være bindende i år framover, vil måtte vedtas av generalforsamlingen, og dessuten vedtektsfestes med 2/3 flertall.

Forslag til vedtak:
❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **44**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Røyking på balkongene

Fremmet av: Peter Neil Bennett

1. RØYKING PÅ BALKONGENE
I samfunnet generelt, og på offentlige plasser er røyking – og passiv røyking – noe man unngår og ikke tillater. Det er ubehagelig, usosialt og kan være helseskadelig.
Når man røyker på balkongene blir nærliggende (særlig de over) beboere utsatt for dette – om de vil eller ei: Selv med terassedøren lukket (hvem vil det en varm sommerdag?) kommer røyken inn, p.g.a. ventilasjonens art, det å dra luften fra den ene siden til den andre. Det samme gjelder røyk fra grill på balkongene.
Dette er ubehagelig, og er ikke i samsvar med tanken 'bruk av leilighetene skal ikke være til andres ulempe' – og det generelle at vi skal ha et allright bomiljø. Flere borettslag har vedtatt dette, det er ikke forbudt å gå foran!

Styrets innstilling
I utgangspunktet står man fritt til å røyke inne i boligen sin og på balkongen. Et generelt forbud mot røyking på balkongen vil sjelden være lovlig. Dette har sammenheng med at eier har eksklusiv bruksrett til sin bolig, inklusive balkongen. Balkongen er ikke et fellesareal.

Styret har forståelse for at passiv røyking kan være plagsomt. For å kunne forby røyking, krever loven at "røykingen må være urimelig eller unødvendig". Et generelt forbud vil det derfor ikke være grunnlag for å gi. Derimot oppfordrer vi beboerne til å vise hensyn dersom naboer opplever røykingen som plagsom.

Forslag til vedtak:
❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **56**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Oppussing og støy i koronatid når hjemmekontor er påbudt

Fremmet av: Peter Neil Bennett

2. OPPUSSING OG STØY I KORONATID NÅR HJEMMEKONTOR ER PÅBUDT

I store deler av 2020 frem til i dag er mange tvunget til både å jobbe hjemme, studere hjemme, eller begge. Med familien hjemme – med krevende oppdrag – kan dette være svært tøft: Men trykkboring i vegg og gulv over tid kan det være uutholdelig og helseskadelig. Flere borettslag har vedtatt å begrense dette – så lenge hjemmekontor/ hjemmeskolen fortsetter, bl.a. Munkelia borettslag. Det burde være en selvfølge, noe som dessverre ofte ikke er tilfellet hos oss. Det å skjerme flertallet, ikke den som lager støy – burde være hovedregelen. En menneskerett, egentlig? Jeg selv har hatt studie og jobber torpedert av dette med konkret tapt av penger.

Forslag: Oppussing som gir støy bør begrenses til (mellom 10 og 14) en kortere periode midt på dagen med tanken på hjemmekontor og hjemmeskolen. Alle støygivende jobber bør meldes på tavla på forhånd, slik at beboerne har en mulighet til å planlegge/ta hensyn.

Styrets innstilling
Styret finner det vanskelig å begrense oppussingsarbeid til noen få timer midt på dagen. De fleste som pusser opp, får hjelp av håndverkere til dette arbeidet. Det sier seg selv at en håndverker vil vegre seg for å ta på seg et slikt oppdrag. En slik restriksjon vil sannsynligvis i praksis gjøre det tilnærmet umulig å gjennomføre større oppussingsarbeid og/eller totalrenovering.

Styret gir forøvrig sin tilslutning til at beboer som pusser opp, forplikter seg til å varsle om tid og sted for oppussing som medfører støy. Dette gjøres ved oppslag på tavlene i begge oppganger i blokka.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **63**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Telia/GET kabel-tv

Fremmet av: Peter Neil Bennett

3. **TELIA / GET KABEL TV**
I fjor for 3de. år har Get kabel tv – nå Telia – blanke skjermer på noen norske kanaler p.g.a. brudd i forhandling med tv selskapene, denne gangen TV3 gruppen (NENT). I 2020 var det TV2, i en så lang periode at det hele endte opp på NRK 'Debatten'.
Telia kabel tv er relativt dyrt – kundeservice ikke-eksisterende – og med så mange brudd må dette kunne sies å være system- eller lederskapsfeil. Ser man på Telia sine Facebook sider, ser man akkurat hvor utbredt dette er – og hvor frustrerte kundene er.
Vi er ikke tjent med et slikt selskap. Jeg har ikke hørt om tilsvarende brudd hos de andre hovedleverandører,'noe' har de fått til, som ikke Telia kan.
Selv om kontraktene går over tid – mange mener at, etter så mange brudd har vi rett til å heve kontrakten – vi bør i minste fall undersøke alternativer.

Styrets innstilling
Innledningsvis vil styret bare kommentere at det er TV2 som har vært i konflikt med Telia, på samme måte som de har vært i konflikt med både Telenor og Altibox i løpet av de par siste årene.

Styret har allerede innhentet tilbud fra leverandør av fiberløsninger, herunder også løsninger for både TV og data. Styret kommer til å innhente tilbud fra flere leverandører av kabel-TV og bredbånd.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret bes om å undersøke produkt – og priser for alternative leverandører av kabel tv og bredbånd, og presentere dette for beboerne.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Utredning av finansieringsløsning og ansvarsfordeling av vinduer og dører

Fremmet av: Thomas Johannessen

Vinduer. Fasade.

Ifm bygningsmasse vedlikehold og utbedringer, foreslår jeg at årsmøtet/ generalforsamling ser på hvordan vi kan utbedre dører og vinduer i bygningsmassen vår.
Per i dag er dette privat ansvar, men jeg foreslår å gjøre den delt, og innføre en slags finansieringsløsning i ØsterliBoligselskap/OBOS for andelshavere.

Eksempelvis er mine 4 vinduer estimert utskiftingskostnad på 65000kr, noe jeg må gjøre snart, men ikke kan betale på en faktura. Vinduer og tildels dører påvirker bygningsmassen feks der regn kommer inn. Vi har mye nedbør i landet vårt. Samt trekk og påfølgende varme bruk.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å opprettholde nåværende praksis om at utskifting av vinduer og dører i den enkeltes leilighet, er eiers ansvar. Vi forstår forslaget slik at det ønskes en finansieringsløsning via boligselskapet, som medfører en nedbetaling via vedkommendes fellesutgifter over en gitt tid. Dette vil igjen medføre at boligselskapet må forskuttere kostnadene ved utskifting, og i tillegg bli påført administrative utgifter (fra Obos).

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **45**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Vinduenes utseende

Fremmet av: Thomas Johannessen

Det kan være ønskelig å utbedre mulighetene for varianter i vinduer, feks vertikaldelt todelte vinduer. Fasademessig kan det føre til et mangfold og estetikk som bryter med dagens stramme linje, men ifølge arkitekter og designere kan det være både pent og spennende med slike varianter, uten ensrettet utseende. Dog samme farge som idag. Dette må selvsagt utredes hos kommunens byggteknisk myndighet, som alt annet.

Styrets innstilling
Styret er av den oppfatning at vinduene i boligselskapet skal fremstå ensartet. Det vil sannsynligvis bli en estetisk utfordring dersom enkelte vinduer her og der har en annen utforming og utseende.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **51**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

12. Nettilknytning optisk (fiber)

Fremmet av: Thomas Johannessen

Forslag å utrede isammarbeid med ISP, (internett service provider) muligheter for optisk tilknytning til verdensveven (internett).

Telia /get bruker gamle koaksial kabler, med stor variasjon i kvalitet. Optiske kabler er raskere og bedre, stabile. utbyggere er det fler av og de skal ta kostnaden på infrastruktur selv. Vi bør vurdere å kople våre bygninger på feks Telenor, Altibox, etc sine fibernett, med en tilknytning per bygg, så kan hver enhet kople seg på etter ønske.

Styrets innstilling
Styret har allerede innhentet tilbud fra leverandør av fiberløsninger, herunder også løsninger for både TV og data. Styret kommer til å innhente tilbud fra flere leverandører av kabel-TV og bredbånd.

> **Forslag til vedtak:**
> Utrede muligheter (og kostnader) til fibernett inn i boligene.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Ingebjørg Borch (53 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ingebjørg Borch

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Elise Grefsli (47 stemmer)
Ståle Gulbrandsen (52 stemmer)
Jimmy Wong (54 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Elise Grefsli
Ståle Gulbrandsen
Jimmy Wong

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Kai Bruvik Eriksen (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kai Bruvik Eriksen

159	120	Byggherre	Arkitekt / Anmelder	Ansvarshavende	ARKIV:
		s/s Ostadi Borettslag	I. Christiansen		Tomt nr.: 5-7 til Gina Krogh's vei
		Vorsetg. Kabl.	Karl Johansg. 41		Parsell nr.: Sted:
		Kirkeg. 15			Ferdigattest:

Ferdigattest: Datum	Lnr.	Bilag	Kloakkattest / Innhold:	Feierattest: 24/1 53	Hageplan iorden: Eksp.	Meldt ferdig:	Meldt mangler rettet:	Sendt Veisjefen: / Retur: 8.11.52
	373		Våningshus (9 bolig)		5.52			
11.52	5992		Kapser varelse Stål- og betongarb. Garasjen 4 bolig		29/ 12 1952			
11.52	6468		Bord arrangement.					
6/10-52	16.2.		Lab. anvendte kjøpsvarer mv.		22/ 10 52			
13/11 52	11473		Ikke pip. Grunnarb.		21/ 11 52			
13/11 52	17804		Ikke plan.					
9/12 52	19361		Ikke ny tegn. (Bolig) Ny garasje, ikke del for nytt		11/12 52	6/12 52		
12/1-53	525		Innsatt.		24/1-53	Ole Rygh (2146)	Jern betongarb	
"	526		"		24/1-53	Hans Nordby (176)		
"	527		"		24/1-53	Sverre Sandaker (249)	murarb.	
29/1-53	1730		Ikke bolig					
"	1731		Ikke bolig					
3/2-53			Bolig (3 bolig)					
5/2-53			Ikke fra Sandaker					

1 etg: 2890 cm²
2 etg: 2890 cm²
3 etg: m²
etg: m²
Gar.: m²
Uthus: m²
L: 12/12 14/3

E/ Normal Sopare

14	3692	Jarle Pedersen											
55		Indrig				Ved.							
3-56	4684	Omarbeidet.				Kvitt.	3/4						
6-56	9514.	Stuedas Torby					25/6						
		ang leidig melding.											
		Tilskr. Ang mangler	29/11-56.										

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

OSLO BYGGMESTER SERVICE AS
Åsvegen 494
2030 NANNESTAD

Dato: 06.09.2018

Deres ref.: Thor Rosanoff Vår ref.: 201807879-5 Saksbeh.: Jonas Emil Tveter Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	GINA KROGS VEI 5B	Eiendom:	159/120/0/0
Tiltakshaver:	Veronica Tangen	Adresse:	Gine Krogs vei 5 B, 1153 OSLO
Søker:	OSLO BYGGMESTER SERVICE AS	Adresse:	Åsvegen 494, 2030 NANNESTAD
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest – Gina Krogs vei 5 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for åpning i bærevegg, mottatt 15.08.2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201807879			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan			1/6

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.09.2018 av:

Jonas Emil Tveter - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Veronica Tangen, Gine Krogs vei 5 B, 1153 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Siv. ark MNAL Inger Skybak Eggesvik
Mogens Thorsens gate 4 A
0264 OSLO

Dato: 09 JUNI 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200309672-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anders C. Engen | Arkivkode:

Byggeplass:	GINA KROGS VEI 5B	Eiendom:	159/120
Tiltakshaver:	Østerli Boligselskap AS v/Kim Systad	Adresse:	Gina Kroghs vei 5B, 1153 OSLO
Søker:	Siv. ark MNAL Inger Skybak Eggesvik	Adresse:	Mogens Thorsens gate 4 A, 0264 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - GINA KROGS VEI 5B

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, Åpen by

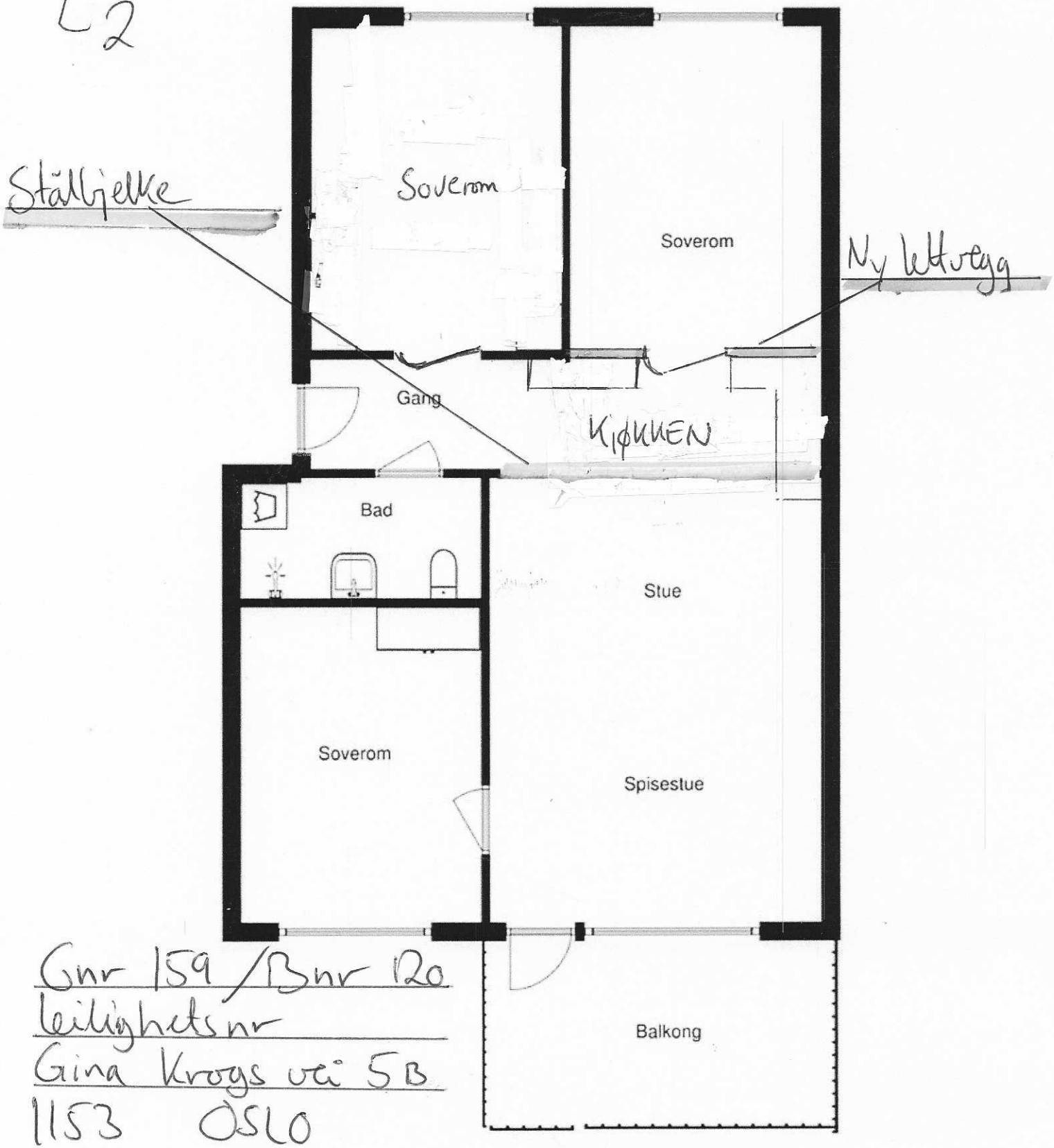
Anders C. Engen
saksbehandler

Hans Vidar Olsen
Sidemannskontroll

Kopi til:
Østerli Boligselskap AS v/Kim Systad, Gina Kroghs vei 5B, 1153, OSLO

Etter bærende vegg er tatt bort

E2



Gnr 159 / Bnr 120
leilighetsnr
Gina Krogs vei 5B
1153 OSLO

Plantegning

E2

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

enova

Energiattest



Adresse **Gina Krogs vei 5B, 1153 OSLO**	
Dato for energimerking **30.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-253231**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80384483**
Gårdsnummer **159**	Bruksnummer **120**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1956**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **70,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **144,34 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **144,34 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 088 kWh**



Gina Krogs vei 5B, 1153 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Gina Krogs vei 5B, 1153 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 13: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 14: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 15: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Gina Krogs vei 5B

Nabolaget Nylænde - vurdert av 101 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Karlsrud skole (1-10 kl.) 546 elever, 36 klasser	5 min 0.4 km
Lambertseter skole (1-10 kl.) 641 elever, 39 klasser	12 min 1 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 501 elever, 38 klasser	14 min 1.2 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 609 elever, 37 klasser	23 min 1.6 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	5 min 2.6 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	4 min 0.3 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	6 min 3.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Gina Krogs vei Linje FB10, 75C, 79	4 min 0.3 km
Lambertseter Linje 1, 4	9 min 0.7 km
Kastellet Linje 13, 19	23 min 1.9 km
Nordstrand stasjon Linje L2	7 min 3.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 7.4 km

BARNEHAGER

Nylænde barnehage (1-5 år) 55 barn	2 min 0.2 km
Tyrihans barnehage (1-5 år) 57 barn	5 min 0.5 km
Radiohuset barnehage (1-5 år) 54 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Lambertseter	5 min
Kiwi Cecilie Thoresens Vei	6 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 2025

VARER/TJENESTER

Lambertseter Senter	8 min
Apotek 1 Karlsrud	6 min
Lambertseter Vinmonopol	8 min

SPORT

Lambertseter idrettsanlegg	11 min
Abildsøparken balløkke	13 min
SATS Karlsrud	6 min
EVO Lambertseter Senter	8 min

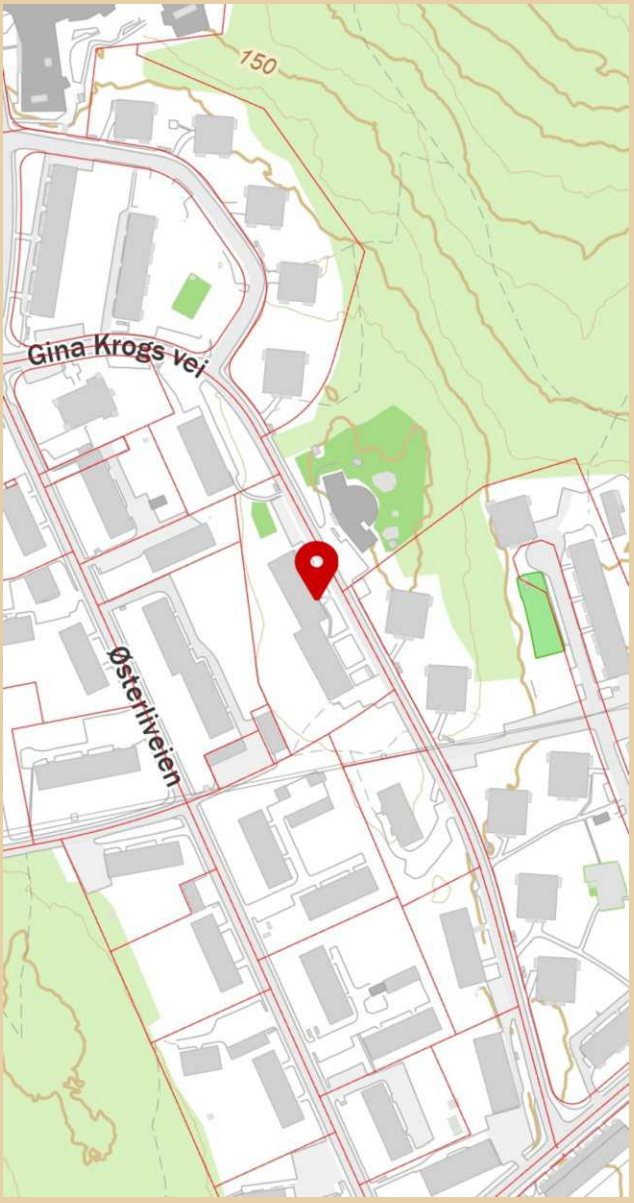
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

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:
Gina Krogs vei 5 B, 1153 Oslo
Gnr. 159, Bnr. 120, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251292

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Rita Josefsen

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 938 81 537

E-post: rita.josefsen@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.
