PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

HELLERUDSVINGEN 15

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Reguleringskart

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Byggetegning

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Innkalling til årsmøte 2025

Protokoll fra årsmøte 2025

Innkalling til ekstraordinært årsmøte 2025

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte 2025

Vedtekter og husordensregler

Energiattest

Meglers verdivurdering

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Hellerudsvingen 15, 0684 OSLO
OSLO kommune
gnr. 144, bnr. 1037
Andelsnummer 158

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 12.12.2025 **Rapportdato:** 29.12.2025 **Oppdragsnr.:** 20856-25449 **Referansenummer:** DS1039

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Sæther

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
ms@taksator.no
924 14 270

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet over 2 plan i 2. etasje/loft i korsdelt firemannsbolig med balkong, beliggende i meget barnevennlig og attraktivt boligområde på Trasop, bydel Østensjø i Oslo. Leiligheten holder en gjennomgående normal standard.

Naturlig avtrekksventilasjon.
Peisovn for vedfyring i stuen.
Ellers elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på bad og i entrè/gang.
Varmtvannsbereder plassert på loft.

IKEA kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer.

Flislagt baderom med varmekabler på gulv, opplyst å være fra 2019.
Veggmontert klosett og nedsenket dusjsone med glassvegg.

Opplegg for vaskemaskin i entrè/gang.

Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten disponerer 2 stk kjellerboder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet over 2 plan med balkong:

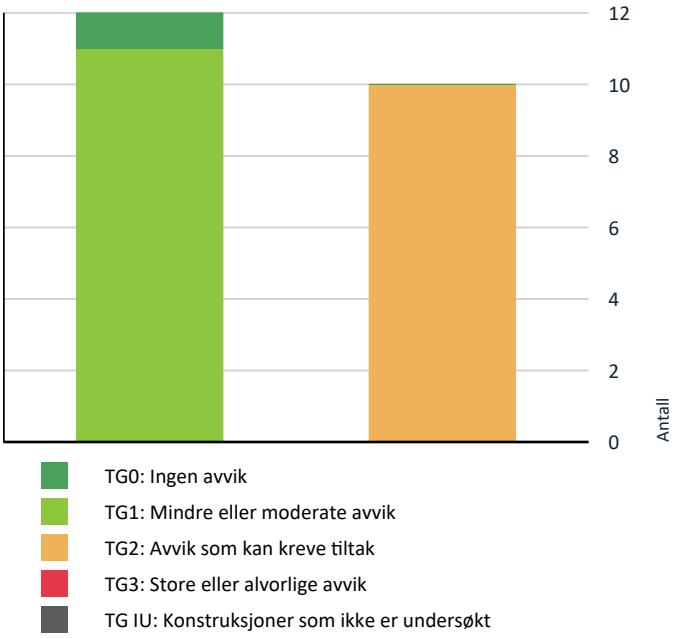
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I henhold til de byggetegningene som foreligger ved innredning av loftsetasjen (1969).
- Det er etablert en døråpning mellom kjøkkenet og spisestue.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Det er ikke foretatt inngående, detaljert vurdering av el-anlegg og røropplegget, fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.
I henhold til Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK) skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.
Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.
I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

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

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".
Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.@ I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons -, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.
Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.
Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

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

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet over 2 plan med balkong:

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dør på loftet mot fellesareal	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET OVER 2 PLAN MED BALKONG:



Byggeår
1957

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer

Tilbygg / modernisering

1969	Ombygging	Innredning av loftsetasjen.

UTVENDIG

TG 1 Vindu på loft

Vindu med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2025.

–

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

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2000.
Velux takvindu i loftsetasje, ukjent alder.

–

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

–

Utvendig vedlikehold av vinduer er borettslagets ansvar.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

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

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

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

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Dører

Balkongdør med trerammer og isolerglass fra 2011.
Innadslående dør.

–

Brann- og lydklassifisert entrèdør.

–

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

TG 2 Dør på loftet mot fellesareal

Eldre glatt dør.
Ingen brann- og lydklassifisert entredør.

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det mangler brannklassfisert inngangsdør.
Døren subber i gulv.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å montere en branndør B-30/EI 30.
Lokal utbedring, det vil bli slitasje på gulv etterhvert pga dør subber mot gulv.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Utgang fra stue til balkong i trekonstruksjon.
Terrassebord på dekket.
Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,92 m.
Utelys og stikkontakt montert på vegg.

–

Elektrisk markise.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utvendige trapper

Tilstandsrapport

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

Andre utvendige forhold

Yttervegger over grunnmur i bindingsverk, utvendig kledd med stående kledning. Yttervegger i betong.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein.
Snøfangere er montert.

–

Bygningen ble oppført i 1957.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

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

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

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

–

Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv i entrè/gang.
Ellers 3-stavs parkett.

Vegger:
Malt panel og glatte malte flater.

Himlinger:
Malt panel.
Glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights i himling ved entrè/gang.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,31 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

På befaring ble det påvist noe riss i flisfuger i entrè/gang.
Ellers ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene, ukjent isolering.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. høydeforskjeller (i noen rom).

Skjevheter samt gulvknirk må ansees å være vanlig i gamle boliger som denne typen.

–

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

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

På befaring ble det påvist en høydeforskjell på ca. 20 mm i soverom og spisestue, og ca 25 mm i stue og på loft.

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

Radon

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

TG 1 Pipe og ildsted

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

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

TG 2 Innvendige trapper

Tre trapp fra spisestue til soverom på loft.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Om dette skal monteres, må vurderes av ny eier.
Dette blir i rapporten bemerket av sikkerhets-hensyn.

TG 2 Innvendige dører

Innerdører med 3 speil i 2.etasje.
Glassdør mellom entrè/gang og stue.
Eldre glatte dører på loft.

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

På befaring ble det påvist at glassdør subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Lokal utbedring, justering av dør.

Eldre dør på loft oppfyller tiltenkte funksjoner med dagens bruk, men bytte/oppgradering må kunne påregnes på sikt.

Andre innvendige forhold

Plassbygdeskap i trappegang på loft og garderobeskap på soverom i 2.etasje.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom med varmekabler i gulv, opplyst å være fra 2019.
Arbeid er utført av De Lilla AS.
Dokumentasjon foreligger.

–

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

–

Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,16 m.

–

Vindu i våtsonen, dagens løsning hindrer vannsprut på vindu.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

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

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til ca. 40 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Vurdering av avvik:

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

På befaring ble det påvist 1 sprukket gulvflis ved slukrenne i dusjsonen.

–

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

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

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

Dette kan føre til svekket varmegang fra gulvvarmen, og det er mulig for sprekk av fliser ved trykkmotstand.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne ved vegg i dusjsonen.

–

Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte fronter og heldekkende servant.
Speil med lys på vegg over servant.
Veggmontert klosett, drenering i innkassing.
Nedsenket dusjsone med glassvegg og termostatstyrt blandebatteri.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte på vegg. Luftespalte ved terskel.

2.ETASJE > BAD

Fukt i tilligende konstruksjoner

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

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

–

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



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning fra 2019, opplyst av eier.
Profilerte fronter, med noen vitrine fronter.
Benkeplate i laminat, med nedfelt kum i rustfritt stål.

Tilstandsrapport

Fliser på vegg over benk.
Lys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.
Waterguard/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

–

På befaring ble det påvist noe slitasje på endelist på benkeplate.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er opplyst på befaring at komfyrvakt er montert, men sensor til denne er defekt.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

Utbedre del, slik at komfyrvakt virker, evt montere ny.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator er opplyst å ha kanal til yttertak over stekesonen.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

–

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

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

–

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



Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

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

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

–

På befaring ble det opplyst at det har vært noe tilbakeslag på avløps rør, ved bruk av oppvaskmaskin og vaskemaskin.
Dette bør sjekkes nærmere, ukjent årsak.

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Ved endret bruk eller behov bør det vurderes å etablere tilluft eller oppgradere ventilasjonen, for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

Andre VVS-installasjoner

Opplegg for vaskemaskin i entrè/gang.

–

Det er opplyst at det er montert waterguard (lekkasjesikring) siden den står i ett rom uten sluk.
Ikke synlig på befaring.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i ett plassbygdskap i trappegang på loft.
Ca. 120 Liter med produksjonsår fra 2010.
Waterguard er montert ved bereder.

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Berederen er på 2,0 KW og er tilkoblet strømnettet med stikkontakt.
For varmtvannsberedere med effekt på 1,5 KW eller mer er det krav til til direkte tilkobling til det elektriske anlegget (fast tilkobling). Grunnen til at kravet er innført, er at tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i trappegang.
Automatsikringer.
40 Amp hovedsikringer og 11 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

–

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

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

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

–

Det foreligger dokumentasjon på at det er utført el-tilsyn med dato: 22.04.2022.
Sak er avsluttet.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ja, 2018/2019, Utført av Østre Asker Elektro A/S

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ja, 2018/2019, Utført av Østre Asker Elektro A/S

3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Tilstandsrapport

Nei

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

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

Generell kommentar

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.
Røykvarslere er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

–

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

Tilstandsrapport

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

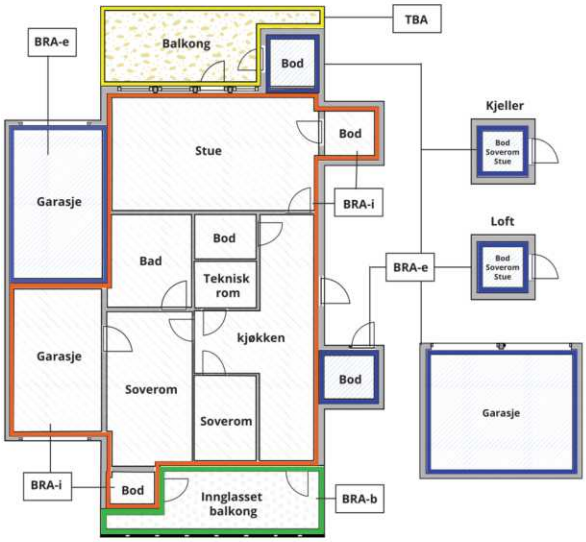
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet over 2 plan med balkong:

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	10			10		5	15
2.Etasje	65			65	9		65
Kjeller (fellesareal)		8		8			8
SUM	**75**	**8**			**9**	**5**	**88**
SUM BRA	**83**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom, soverom		
2.Etasje	Entré/gang, bad, soverom, stue, kjøkken, spisestue		
Kjeller (fellesareal)		Boder	

Kommentar

Loft (BRA-i):
Trapperom og soverom.
På grunn av skråtak er det reelle gulvarealet større enn det faktisk målbare og oppgitte areal.
Gulvarealet ble målt til ca. 15 m².

Utgang fra soverom til fellesareal på loft.

2.etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, kjøkken, soverom, spisestue og stue.
Utgang fra stue til balkong med gulvareal på ca. 9 m² (TBA).

–

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 2 kjellerboder med ett gulvareal på ca. 3,4 m² og 4,9 m².

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.
Plassbygdskap på loft er ikke medregnet.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I henhold til de byggetegningene som foreligger ved innredning av loftsetasjen (1969).
- Det er etablert en døråpning mellom kjøkkenet og spisestue.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ingen brannklassifisert dør på loftet mellom fellesareal og soverom, det anbefales å montere en B-30/EI 30 dør.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Opplyst av selger/eier:

Loftsetasjen ble overflateoppusset av oss i sommeren 2024 med nye gulv og malte vegger. Nytt vindu (ikke takvindu) ble satt inn i oktober 2025 i regi av borettslaget.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms leilighet over 2 plan med balkong:	75	0

Kommentar

3-roms leilighet over 2 plan med balkong:

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.12.2025	Morten Sæther	Takstingeniør
	Henrik Scheen og Kjersti Synnøve Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	1037	0	0	31740.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hellerudsvingen 15

Hjemmelshaver
Østmarka Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0202

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
2112/Østmarka Borettslag	950467223	2112	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Henrik Scheen og Kjersti Synnøve Hansen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
158	22 280	*31.12.2024*	265 358	*13.11.2025*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet over 2 plan i 2. etasje/loft i korsdelt firemannsbolig med balkong, beliggende i meget barnevennlig og attraktivt boligområde på Trasop, bydel Østensjø i Oslo.
Kort vei til nærbutikk, Oppsal senter, barnehager og skoler. Bussholdeplass og T-bane like i nærheten.
Tur og rekreasjonsmuligheter i nærheten med blant annet Østensjøvannet som har et rikt dyre- og fugleliv.
Østmarka med et stort utvalg av turløyper sommer som vinter, bade og fiskevann, samt Østmarksetra som et naturlig samlingspunkt. Nøklevann med mulighet for leie av kanoer og kajakker sommerstid, samt Godliaskogen og parken rundt nordre Skøyen. Kort vei også til Bryn Senter og Tveita senter, med et rikt utvalg av butikker og servicetilbud.

Om tomten

Felles eiet tomt på 31 740 m².
Fellesarealene er pent opparbeidet med asfalterte internveier, gressplener, busker, trær og variert beplantning.
Tomten er delt inn i praktiske parseller som disponeres av hver andelseier.

Det finnes 55 selveide garasjer innen borettslaget. Ingen av disse følger leiligheten ved salg.
Unntak er overføringer til slektninger. Se borettslagets vedtekter. Henvendelse vedr. garasjer sendes til styret. P-plasser opparbeidet på fellesareal ""følger"" ikke leiligheten
Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5 878,– pr. md.

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

Borettslagets hjemmesider : www.ostmarkaborettslag.no

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av rekkehus, flermannsboliger og blokkbebyggelse.
Bygningen er oppført i 1957 i betong- og trekonstruksjoner etter datidens krav og regler.
Ferdigattest foreligger med dato: 07.05.1958, i henhold til ambita/infoland.

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

Det ble i borettslaget utført fasaderehabilitering i 2002-2004. Arbeidene omfattet etterisolering og noe utskiftning av vinduer.
Bygningsmassen ble drenert i 2009-2013.
Nye piper/pipeinnsatser (rør) utført av borettslaget i 2017. Ny pipe over tak.
Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

Borettslaget har ikke IN-ordning og praktiserer ikke individuell nedbetaling av lån.

–

Opplyst av forretningsfører:
Styret har engasjert Opak for å få en status på soilrør og vannrør som er ca. 65 år gamle og sannsynligvis snart må byttes.
De økonomiske konsekvensene av dette har man ikke oversikt over per dags dato. I juni 2024 tar borettslaget opp et nytt lån i Handelsbanken på kr 12.000.000,- for å betale for maling av hele borettslaget. Borettslaget går over til fibernett fra Obos OpenNet AS fra 01.09.2024. Hastighet blir 1000/1000 Mbit/s og dette dekkes av felleskostnadene. Tv-pakker må beboere selv bestille og betale for.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring	104064	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	12.12.2025	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier	12.12.2025	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	17.12.2025	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	17.12.2025	Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DS1039

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183250270

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Henrik Scheen	Kjersti Synnøve Hansen

Gateadresse
Hellerudsvingen 15

Poststed	Postnr
OSLO	0684

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Boligen er en borettslagsleilighet, og bygningen er forsikret gjennom borettslaget. Borettslaget bruker Protector Forsikring

Polise/avtalenr.: 1528117

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 183250270

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er observert en mindre sprekk i én gulvflis i dusjsonen, ved sluk. Takstmann har under befaring opplyst om bom under enkelte fliser på badet. Det er ikke kjent lekkasje, fukt, råte eller andre følgeskader.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Renovering av badet, ferdigstilt i februar 2019. De Lillas beskrivelse av utført arbeid hentet fra dokumentasjonen fra De Lilla AS: "De Lilla AS har vært totalentreprenør og har stått for renoveringen av deres nye bad. Badet har blitt renovert etter våtromsnormens hovedprinsipper så langt dette er mulig ved renovering av deres bad i eksisterende romløsning (ikke nybygg). Gammel støp har blitt pigget opp og fjernet, badet er bygd opp igjen på nytt. Etter at badet ble revet, gulvet pigget og det gamle sluket fjernet, så ble det etablert undergulv med fall til nytt hovedsluk. Undergulvet ble deretter dekket med et beskyttelsessjikt(isolasjonsplater - XPS), før rørgjennomføringer og evt hjelpesluk ble slisset ned i isolasjonsplatene. Varmekablene er montert på armeringsnett og støpt inn med baderomsstøp. Deretter ble Ardex membranen lagt på. Det er en 2-komponent smøremembran, samt membranduk. Benyttet til vanntetting av gulv og rørgjennomføringer, smøremembran påført i 2 lag, min. 1,0 mm, sammen med ARDEX tetningsdetaljer under keramiske fliser. Rockwool/Glava isolasjon, nye kurser med elektriske punkter, Sanipex rørgjennomføringer med vannfordelingsskap er montert mellom stenderverk. Veggene ble deretter dekket med rupanel, samt Litex våtromsplater kombinert med Litex Våtromsystem og membran. Deretter ble det montert innbygningssisterne. Taket er behandlet med våtromssparkel og våtromsmaling." Det medfølger en 12 års tetthetsgaranti fra De Lilla AS.

Arbeid utført av: De Lilla AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja. Badet ble renovert. Gammelt sluk ble fjernet og nytt sluk etablert. Nytt gulv med fall, ny membran (2-komponent smøremembran og membranduk) samt nye våtromsplater og våtromssystem på vegger. Utført av totalentreprenør (De Lilla AS), jf. dokumentasjon. Utført etter våtromsnormens hovedprinsipper ved renovering av eksisterende bad.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja. Det har sporadisk forekommet at en liten mengde vann kommer inn i vaskemaskinen ved bruk av oppvaskmaskin. Det er installert automatisk vannstopp/waterguard der vaskemaskinen står.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Borettslaget har gjennomført (i 2022) et forprosjekt med tilstandsvurdering og kamerainspeksjon av deler av vann- og avløpsanlegget. Arbeidet er utført på borettslagsnivå og inngår i borettslagets langsiktige vedlikeholdsplan.

Arbeid utført av: OPAK AS (kamerainspeksjon utført av NRC Gravco AS)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Takstmann har påpekt noe skjevhet i gulv - se takstrapport.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250270

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ja. I forbindelse med renovering av hovedetasjen (bad, gang, soverom, stue, spisestue og kjøkken) er det utført omfattende elektrisk arbeid, herunder etablering av nye kurser og elektriske punkter. Arbeidet er utført av entreprenør (De Lilla AS) med autorisert elektriker.
Arbeid utført av	De Lilla AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja. Det ble gjennomført stikkprøvekontroll av det elektriske anlegget 26.04.2022 av Omexom Elsikkerhet AS, på oppdrag etter føringer fra DSB. Det ble ikke avdekket avvik. Det ble imidlertid gitt enkelte anmerkninger/anbefalinger knyttet til merking i sikringsskap og strekkavlastning i komfyrstøpsel. Merking av sikringsskap er utbedret, men ikke strekkavlastning i komfyrstøpsel.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ja. Maling av fasader (2024–2025) og oppgradering av balkong er utført i regi av borettslaget.
Arbeid utført av	Malercompagniet (maling)

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fjerning av vegg , ny trapp og innredning av soverom på loft i 1969.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Byggemeldt og vedtatt 06.06.1969.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja. Det foreligger forslag til reguleringsplan for sykkelveiprosjekt langs Ytre ringvei i regi av Bymiljøetaten. Planforslaget er under behandling og berører etter selgers kjennskap ikke bygningen (Hellerudsvingen 15) direkte. Det er per i dag, etter selgers kjennskap, ikke fattet endelig vedtak.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Målinger og tiltak ble gjennomført i borettslaget i 2015/16. Hellerudsvingen 15 var ikke en av byggene med behov for tiltak.

Document reference: 183250270

21.1 Radonmåling

År	2016
Verdi	Ukjent

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Forprosjekt/tilstandsvurdering av vann- og avløp på borettslagsnivå (OPAK/NRC Gravco). I regi av borettslaget.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	BRUK AV FELLESAREALER: Det foreligger etablerte avklaringer og praksis mellom beboerne i Hellerudsvingen 15 knyttet til bruk av utearealer samt fellesarealer i kjeller og på loft. Utearealer: Leiligheten disponerer hagedelen på forsiden av bygget, til høyre for inngangsdøren. Fellesarealer i kjeller og loft: Leiligheten disponerer: – ca. en tredjedel av felles bod i kjeller, – en mindre del av fellesareal på loft ved inngangen til loftet, – kneloft utenfor leilighetens utbygde loft med fri adkomst til dette. Adkomst til kneloftet skjer via naboens areal på loft. Vaskekjeller: Felles vaskekjeller for bygget. Selger har ikke benyttet plass i vaskekjeller, men det er mulighet for å etablere en plass til vaskemaskin/tørketrommel i vaskekjeller om ønskelig. ANDRE FEIL/MANGLER: - Led-taklampe i stuen virker ikke. - Sensor på komfyrvakt er trolig defekt.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Økning i husleie på 5 % fra og med 01.01.2026.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250270

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 183250270

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Scheen	87c1674d1ba36aaf5b6dc1 4d0970c10be9074838	06.01.2026 22:30:55 UTC	Signer authenticated by One time code

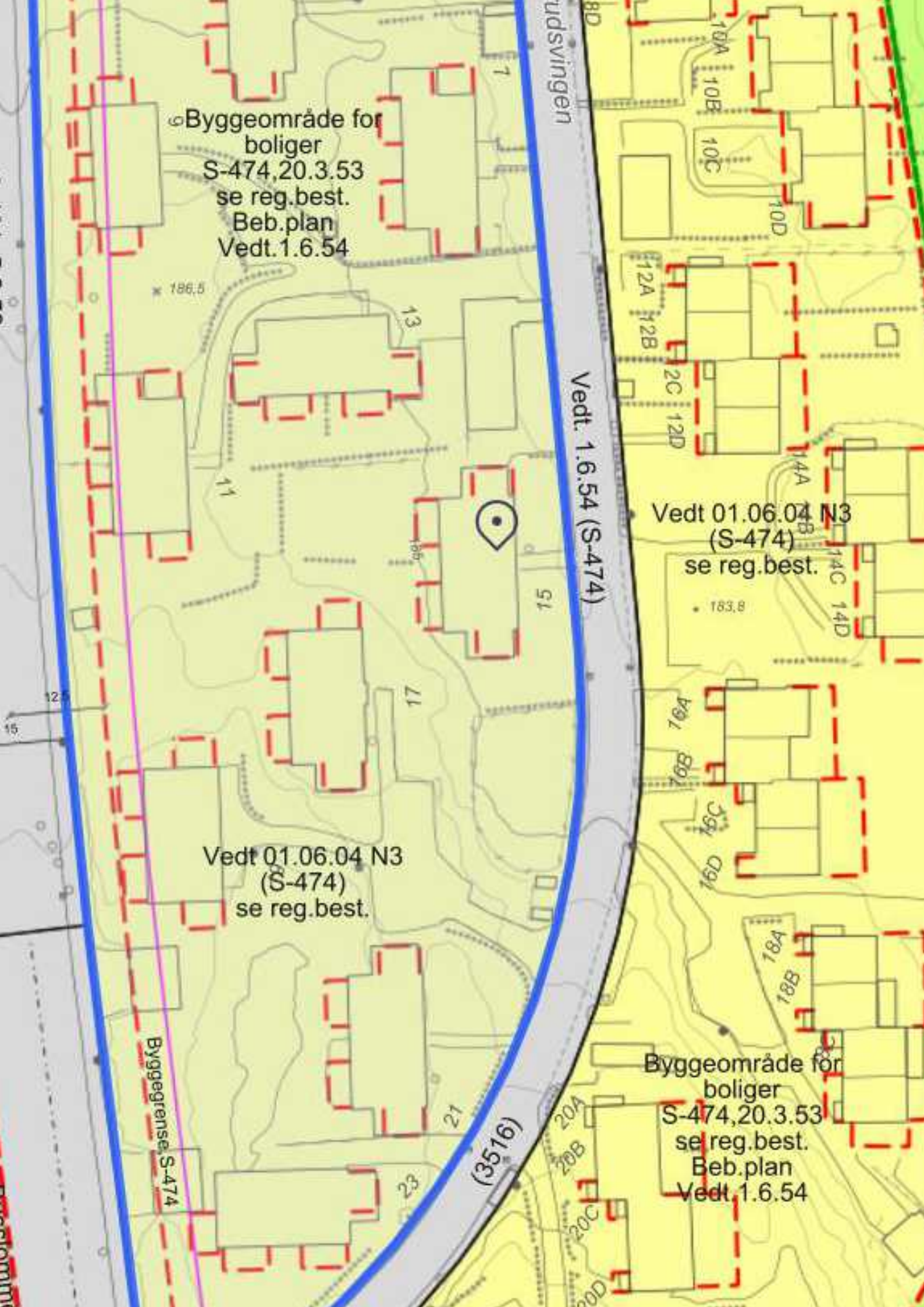
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjersti Synnøve Hansen	f67263753a40b53f4993c 62946b0f4c94a34259c	06.01.2026 22:29:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183250270

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer


Byggeområde for boliger S-474,20.3.53 se reg.best. Beb.plan Vedt.1.6.54
Vedt. 1.6.54 (S-474)
Vedt 01.06.04 N3 (S-474) se reg.best.
Vedt 01.06.04 N3 (S-474) se reg.best.
Byggeområde for boliger S-474,20.3.53 se reg.best. Beb.plan Vedt.1.6.54
Byggegrense S-474
(3516)
Rudsvingen
186,5
183,8

Fortegnelse over bilag:

Eksp.dokument, anmeldelse

1)
2)
3)
4)
5)
6)
7)
8)
9)
10)
11)
12)
13)
14)
15)
16)
17)
18)
19)
20)
21)
22)
23)
24)
25)
26) Påbegynt 8/9.55

Bygningssjefens J.-nr. 00449/54

Bygningsanmeldelse

angående Enemannsbolig

på matr.-nr. gnr. 144 bnr. ~~229~~ 1037, anad 2, vei 3516

for Oslo Bolig og Sparelag, Tovgt. 17

anmeldt ved a/c Norske Boligbyggelags Landsforbund, Kr.aug. gt. 6.

Ansvarshavende Gjermund Wåle

Innlevert 4/2-54. Approbert / 19

Gateopparbeidelse

Sendt veivesenet Godkjent

Sendt oppmålingssjefen

Oppmålingssjefen varslet / 19

Sendt kloakkvesenet

Innredningsattest utstedt

Sendt helserådet § 142, 4

Feiermesteren varslet / 19 og godkjent / 19

Ferdigattest utstedt 7/5 58 EB

Oppført på skattetakst rapport for måned 19

Meddelt statistisk kontor

Sendt heisinspektøren

Sendt brannsjefen

Sendt parkvesenet

Ferdigattesteres 5/11-57 m.s.c.

Matr.-nr. 1037 J.-nr.

Efter konferanse med
insp. Bjerstad kan ventil
i tørkerom i tjeller slåes
i dette tilfelde det er bra
tørkeluft. Efter oppfyrning
fra k.m. Wåle i telefon
meddeler han at dir. Kollerud
i Obos har uttalt at han
ikke vil ha ventil i tørkerommene
i tjellen.

5/11-57

m.h.s.

Sokkelhøide = kote
184.90 m

Se kons. l. 30/4.54. O.K

25/10 55

H63 20 = H63 16

Arbeidssted: 144/1037. Areal 2. Hus 20. Vei 3516.

Journalnr. 449/54.

Innlevert 4/2-54.

Tegn. nr. Midl. A. korr.

Arbeidets art:

Bygningens art: Firemannsbolig.

Byggherre: O.B.O.S.

Byggemld r: A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund, Kr. Augustgt. 6.

Ansvarshavende

	A	Byggetillatelse
	A	Byggetillatelse

UTTALELSER				APPROBASJON			FERDIGKONTROLL		Tillatt påvist	Gravetillatelse
Byplankont.				Dato 3/3-54.	N.nr. 2382/53-54.		Puss- og inn-redn.tillatelse			
Helseråd					Bet. 25/3-54.		Brukstillatelse		B	
Brannvesen				Dato	N.nr.		Ferdigbes.		C	
V. & k. v.					Bet.		Frist mangler		D	
				Dato	N.nr.				E	
					Bet.				F	
				Dato	N.nr.		Mangler rettet	5/11 57	G	
Gransking					Bet.		Pipeattest	12/3 58	H	
Fasaderåd				Dato	N.nr.		Gateattest	12/3 58	I	
Bygn.råd					Bet.		Vannattest		J	
				Dato	N.nr.		Hageattest		K	
					Bet.		Ferdigattest	7/5 58	L	

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr , F = ventilasjonsanl , G-L = diverse.

144/1037. Areal 2. Hus 20.

Dato	Tegn. nr.	Innhold	Behandling	Besv.	MELDINGER
					V. & k. rørl.
					Hagebr. k.
					Tekn. r. Ref. Komm. r.
					Veiv. area
					Stat. kontor 1
					Eiendoms- og sk.k
					V. & k. vannavg.
					Oppm. v. kartv.
					Stat. kontor 2
					Elektr. verket
					Telefonanl.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted: 144/1037 Hellerudsvingen 15	Journalnr.: 69/1697	Tegn. nr.: 1-2.
Arbeidets art: Fjernelse av vegg i 2.etg., ny trapp og innredn. av soverom på loft.	Innlevert: 27/5-69	
Bygningens art:		
Byggherre: Carl-Henrik Hauge, Hellerudsvingen 15, Oslo 6.		
Byggemelder: Ark. R. Skjefstad, Nandrupsv. 4, Oslo 4.		

Dato 6. juni 1969. EB/LH.

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Soverommet må bare brukes i forbindelse med underliggende leilighet og må til enhver tid ha uhindret adgang til 2 trapper.

Det meddeles nødvendig dispensasjon fra byggeforskriftenes kap. 50 pkt. 1 vedrørende beboelsesrom på loft i trebygning.
Det må bare brukes elektrisk oppvarming.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne appbrobasjon.

A. Gjerstad
bem.

Erling Bakke

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skj. B 16 B. 10 000. Andvord. 20954/69.

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle vei vesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før graving i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For tilfluksrom plikter byggherren å sende ett sett tegninger i M. = 1 : 100 av det godkjente tilfluksrom til Oslo sivilforsvar, Møllergata 43, Oslo 1. Kfr. tilfluktsromforskriftene kap. 1, pkt. 5.

For øvrig vises bl.a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Gjennelse av vegg i 2. etasje, ny trapp og innredn. av soverom på loft.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Hellerudsvingen 15	Gnr. 144, bnr. 1027	69/1697

Byggherre	Ansvarshavende
Herr Carl-Henrik Hauge Hellerudsvingen 15 OSLO 6	Tømmermester Jacob Jacobsen Etterstadsletta 4 OSLO 6

LI/AGH

Dato
19. januar 1970.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

fung. Bygningsinspektør
L. Isnes

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skj. C-15. 6000. ANDVORD. 20944/69. —

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Thams og Gaare Arkitektkontor AS
Bygdøy Allè 5
0257 OSLO

KOPI

Dato: 11 MAI 2005

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200500564-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Stig Rolfsvåg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HELLERUDSVINGEN 15	Eiendom:	144/1037/0/0
Tiltakshaver:	Østmarka Borettslag v/st. leder Erik Sundkøien	Adresse:	Hellerudfaret 26, 0672 OSLO
Søker:	Thams og Gaare Arkitektkontor AS	Adresse:	Bygdøy Allè 5, 0257 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 .

Søknaden gjelder nye verandaer. BRA uendret.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 og 95 godkjennes søknaden, vedlagt tegning nr. 1, utsnitt av reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 10.05.05, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Gjeldende plangrunnlag:
Reguleringsplan S-474. Regulert til formål byggeområde for boliger. Omsøkte utvidelse av verandaene omfattes av mindre vesentlig reguleringsendring av 01.06.04

Estetiske krav:
Utformingen av verandaene er i samsvar med ovennevnte mindre vesentlig reguleringsendring.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Tiltaket er i samsvar med regulerte rammer. Tiltaket godkjennes.

Avfallsplan:
Avfallsplan godkjent 09.05.05.

Igangsetting

Ansvar
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett.

Kontroll
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167).
Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges. Se spesielt punktet om sluttdokumentasjon som skal sendes direkte til Vann- og avløpsetaten. Sluttdokumentasjonen må være bekreftet innsendt før ferdigattest kan gis.

Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres. Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger". Tegningene vil da ikke bli behandlet.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Ellen Gulbrandsen
for avdelingsenhetsleder

Stig Rolfsvåg
saksbehandler

Vedlegg:

Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger og utsnitt av reguleringskart.
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010

Kopi til:

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Thams og Gaare Arkitektkontor AS
Bygdøy Allè 5
0257 OSLO

Dato: 04 NOV. 2005

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200500564-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Torbjørn Withbro	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HELLERUDSVINGEN 15	Eiendom:	144/1037/0/0
Tiltakshaver:	Østmarka Borettslag v/st. leder Erik Sundkøien	Adresse:	Hellerudfaret 26, 0672 OSLO
Søker:	Thams og Gaare Arkitektkontor AS	Adresse:	Bygdøy Allè 5, 0257 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

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 byggeprosjekter

Torbjørn Withbro
saksbehandler

Thomas Ruyter
sidemannskontroll

Kopi til: Østmarka Borettslag v/st. leder Erik Sundkøien, Hellerudfaret 26, 0672 OSLO

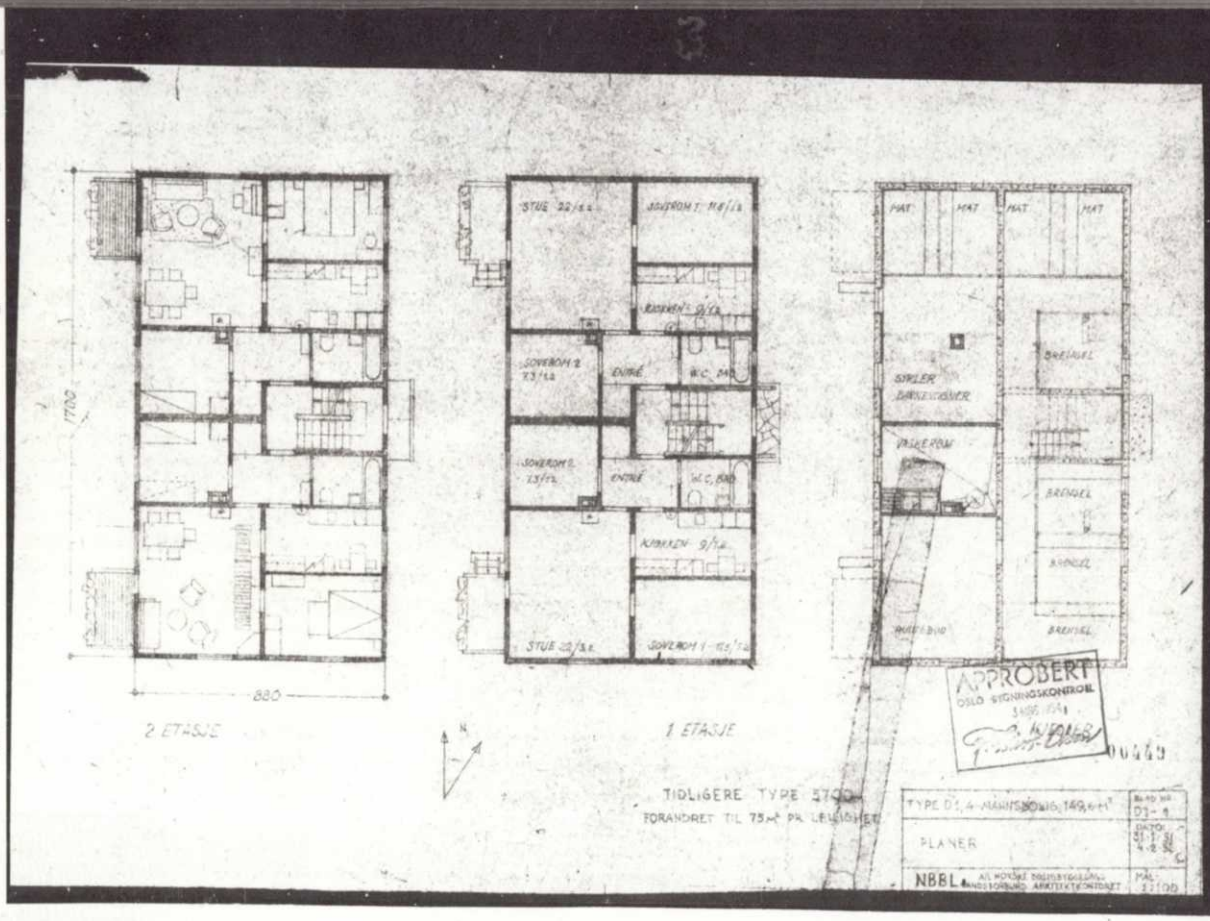
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

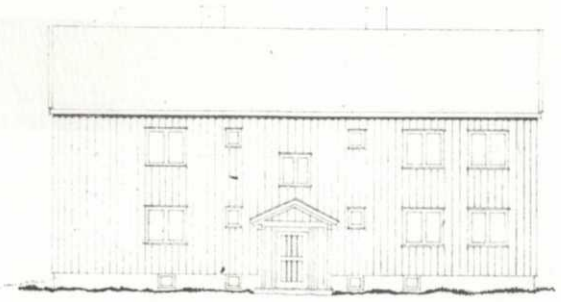
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

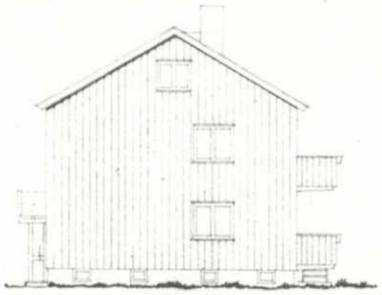
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23.49.10.01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

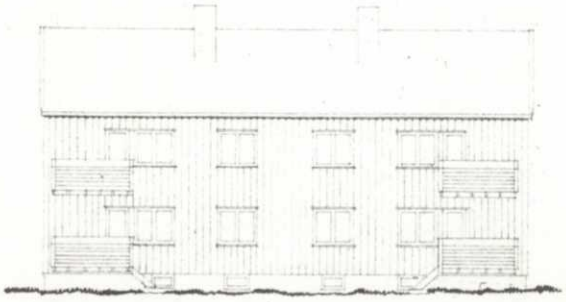
Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA













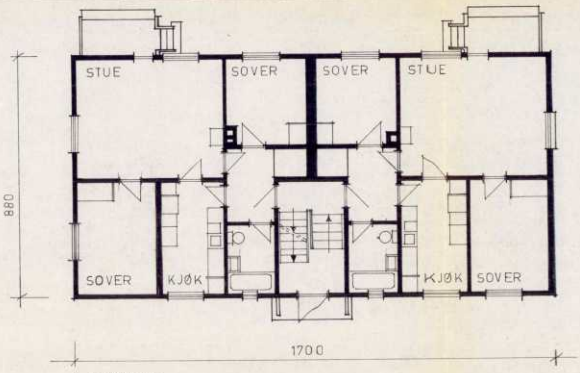


TIDLIGERE TYPE 5700
FORANDRET TIL 75 m² PR. LEILIGHET

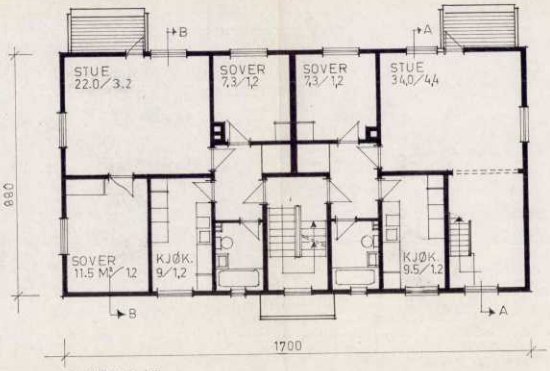
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
00449

2

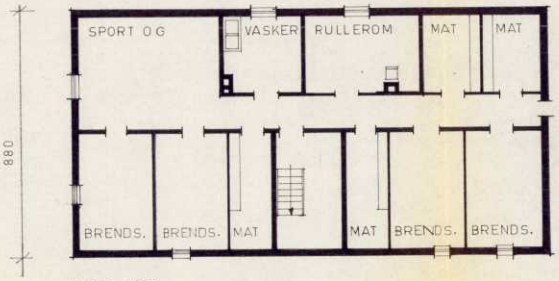
TYPE D1, 4-MANNSBOLIG, 149,6 m²	D1 - 2
FASADER OG SNITT	23.12.61
NBBL	



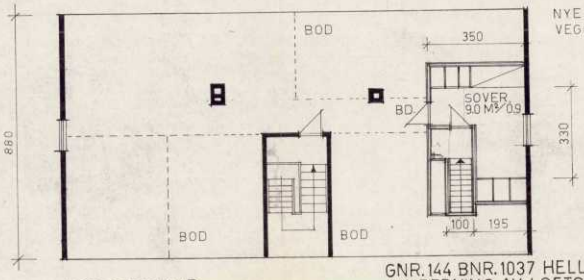
1 ETASJE



2 ETASJE



KJELLER

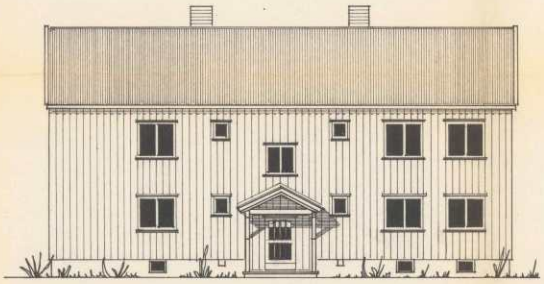


LOFTSETASJE

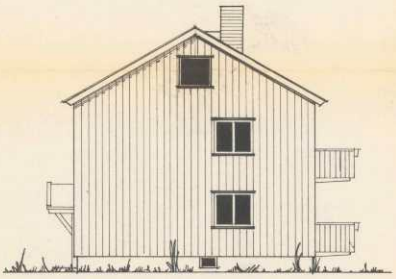
NYE VEGGER
VEGGER RIVES

GNR. 144 BNR. 1037 HELLERUDSVINGEN 15
INNREDNING AV LOFTSETASJE
M. 1:100

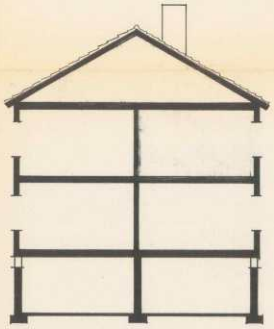
OSLO 21.4 1969
R.SKJEFSTAD ARK MNAL



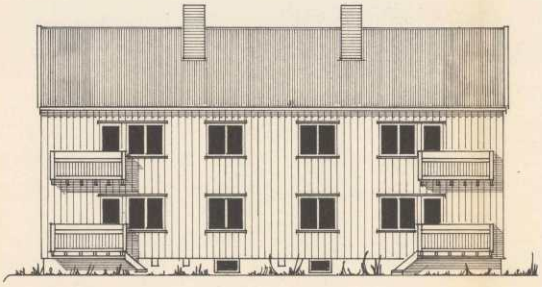
ØST



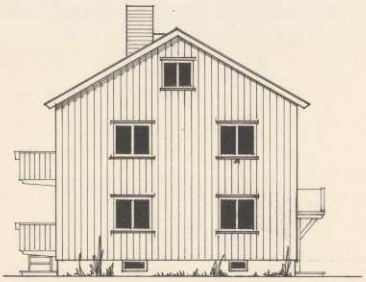
NORD



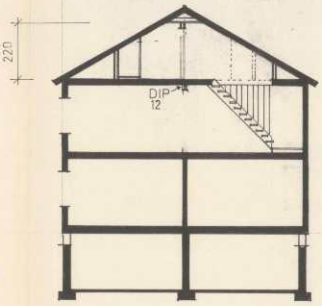
SNITT A-A



VEST



SYD



SNITT B-B

GNR. 144 BNR. 1037 HELLERUDSVINGEN 15
INNREDNING AV LOFTSETASJE
M. 1:100

OSLO 21.4 1969
R. SKJEFSTAD ARK MNAL

2

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Håvard Haugstulen
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: havard.haugstulen@privatmegleren.no

Deres ref.: 183250270 . Vår ref.: 0137-1-2112 Dato: 13.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	ØSTMARKA BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950467223
Andelseier:	Scheen, Henrik
Medeier:	Hansen, Kjersti Synnøve
Leilighetsnummer:	2112
Adresse:	Hellerudsvingen 15, 0684 OSLO
Andelsnummer:	158
Gnr.	144
Bnr.	1037

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene. Garasje/parkering:Det finnes 55 garasjer (""selveide"") innen borettslaget. Ingen av disse følger leiligheten ved salg. Unntak er overføringer til slektninger. Se borettslagets vedtekter. Henvendelse vedr. garasjer sendes til styret. P-plasser opparbeidet på fellesareal ""følger"" ikke leiligheten. Lån: Borettslaget har et lån i Handelsbanken (lånnr. 83987160856) med månedlig forfall. Bygningsforsikring: Borettslaget er forsikret i W.R Berkley (polisenr. 104064) Godkjenning av nye andelseiere sendes til styret: ostmarka@styrerommet.no. Boligselskapets hjemmeside: https://vibbo.no/ostmarka-1 Borettslaget er energimerket den 06.03.2015 Felles fyring: nei Felles varmtvann: nei Styret har engasjert Opak for å få en status på soilrør og vannrør som er ca. 65 år gamle og sannsynligvis snart må byttes. De økonomiske konsekvensene av dette har man ikke oversikt over per dags dato. I juni 2024 tar borettslaget opp et nytt lån i Handelsbanken på kr 12.000.000,- for å betale for maling av hele borettslaget. Borettslaget går over til fibernett fra Obos OpenNet AS fra 01.09.2024. Hastighet blir 1000/1000 Mbit/s og dette dekkes av felleskostnadene. Tv-pakker må beboere selv bestille og betale for. Felleskostnadene øker med 15% fra 01.02.25

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987160856
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,05%
Restsaldo	36 256 978,00

Innfrielsesdato:	01.10.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987242046
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,05%
Restsaldo	10 959 629,00
Innfrielsesdato:	01.07.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 878,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 878,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 080,-
Fradragsberettigede kostnader:	13 810,-
Annen formue:	22 280,-
Gjeld:	275 822,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987160856
Restsaldo:	203 770,11
Kapitalkostnader:	1 499,84
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987242046
Restsaldo:	61 587,69
Kapitalkostnader:	627,25
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 265 357,80,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Østmarka borettslag

S.nr. 137

ØSTMARKA BORETTSLAG

Velkommen til generalforsamling i ØSTMARKA BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 29. april kl. 21:00 og lukker 2. mai kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/137

Det holdes også et frivillig beboermøte 29. april kl. 17:00 , Trasop skole, Samlingssalen.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

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

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

Saker til behandling

1. Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen
2. Konstituering – Valg av møteleder
3. Konstituering – Valg av protokollvitne og tellekorps
4. Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede
5. Årsrapport og Årsregnskap for 2024
6. Godtgjørelse til styret for styreperioden 2024-2025
7. Godtgjørelse til valgkomiteen for perioden 2024-2025
8. Godtgjørelse til Velferdsgruppa for perioden 2024-2025
9. Endring av borettslagets Husordensregler (diskusjonssak)
10. Endring av borettslagets Vedtekter (diskusjonssak)
11. Boder i fellesarealer utendørs (2/3-flertall)
12. Dispensasjon fra vedtekter om salg av garasje ved HS3013. Langsiktig vedlikeholdsplan
14. Etablering parkeringsplass ved Hellerudfaret 30
15. Etablering parkeringsplass ved Hellerudfaret 22
16. Vedlikehold av garasjer i borettslaget
17. Valg av styre i borettslaget
18. Valg av Velferdsgruppen for 1 år
19. Valg av delegater til OBOS sin generalforsamling for 1 år
20. Valg av valgkomité for 1 år

Med vennlig hilsen,
Styret i ØSTMARKA BORETTSLAG

Sak 1

Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

Sak 2

Konstituering – Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder Linda Benterud fungerer som møteleder i den digitale avstemmingen, mens styremedlem Anders Thorud vil fungere som ordstyrer i Beboermøtet. under Beboermøtet vil styrets medlemmer vil ta ansvar for gjennomganger og svare på spørsmål fra beboerne iht. sine ansvarsområder. Ansvarsområdene finner dere mer informasjon om under Teamer på Vibbo.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger styreleder Linda Benterud som møteleder av generalforsamlingen.

Sak 3

Konstituering – Valg av protokollvitne og tellekorps

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen velger valgkomiteens Maria Lihaug som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger Maria Lihaug som protokollvitne og tellekorps.

Sak 4

Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen bør godkjenne deltagere med stemmerett i Generalforsamlingen. I fysiske møter skjer registrering via fremmøteliste med registreringsblankett eller fullmakt. I den digitale løsningen skjer registrering via innlogging, eller via levering av stemmeseddel for registrering i digital løsning.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner innregistrering av eierne ved innlevering av registreringsblankett eller fullmakt, som tilstrekkelig bevis for at eier er deltager i Generalforsamlingen med stemmerett. Generalforsamling godkjenner innlogging i løsning for digitale årsmøter på Vibbo, som tilstrekkelig bevis for at andelseier er deltager i Generalforsamlingen med stemmerett.

Sak 5

Årsrapport og Årsregnskap for 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det vises til vedlagte årsregnskap for 2024 med årsresultat og revisors beretning, samt styrets kommentarer til borettslagets økonomiske situasjon.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Årsregnskapet for 2024 godkjennes og at årsresultatet overføres til egenkapital, og at man tar øvrige informasjon til etterretning.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner Årsregnskap for 2024, og årsresultatet overføres til egenkapital. Styrets Årsrapport tas til etterretning.

Vedlegg

1. Årsregnskap for 2024 - Østmarka BRL.pdf
2. PwC Revisjonsberetning 2025 for Østmarka BRL.pdf
3. Årsrapport for styreperioden 2024-2025.pdf

Sak 6

Godtgjørelse til styret for styreperioden 2024-2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelser fastsettes av Generalforsamlingen, og styret foreslår nivået på honorarene til behandling og tar utgangspunkt i budsjett for inneværende år (som er justert med KPI fra forrige endring av styrehonorar.

Fjoråret ble spesielt pga. prosjekter, hvor bl.a. malingsprosjektet hadde interne ressurser til prosjektledelse (hvor honorar ble behandlet av generalforsamling).

Styrets innstilling
Styret ber om en noe lavere sum enn forrige periode, men understreker at det fortsatt er et høyt aktivitetsnivå for ordinære styreoppgaver.

Det kommer til å komme større prosjekter fremover, og da blir viktig at eierne innstiller seg på at enten må styremedlemmer som følger opp disse honoreres ekstraordinært eller så vil det kjøpes inn tjenester.

Det blir også viktig at rekrutteringen/fornyingen til/av styret blir tilstrekkelig god for å opprettholde tilstrekkelig og nødvendig kompetanse og kapasitet.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen godkjenner godtgjørelse til styret for styreperioden 2024-2025 på kr 380 000.

Sak 7

Godtgjørelse til valgkomiteen for perioden 2024-2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er krevende å rekruttere kandidater i borettslaget.

Styret har forsøkt å hjelpe til med bedre informasjon på Vibbo, og vil fortsette å hjelpe med tydeligere beskrivelse av arbeidsoppgaver og ansvar.

Generalforsamlingen har godkjent dette de siste årene, og virker å være enige i at dette er også et ansvar som verdsettes.

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

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen godkjenner et honorar på kr. 5 000 pr valgkomitemedlem.

Sak 8

Godtgjørelse til Velferdsgruppa for perioden 2024-2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret mener arbeidet til denne gruppen er viktig for Bomiljøet i borettslaget. De er ikke motivert av honorar, og har ikke bedt om honorar, men styret mener det er et riktig signal i en periode hvor rekruttering til verv i borettslaget ikke er lett.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner et honorar til Velferdsgruppa på tilsammen kr. 10 000 som deles mellom gruppens medlemmer iht. egen vurdering. Midlene kan også benyttes til et sosialt arrangement, hvis man foretrekker det.

Sak 9

Diskusjon knyttet til endring av borettslagets Husordensregler

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Endring av borettslagets Husordensregler
- Mot Endring av borettslagets Husordensregler

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Generalforsamlingen ønsker å behandle eventuelle endringer av Husordensreglene i 2025

2.Generalforsamlingen ønsker å behandle eventuelle endringer av Husordensreglene i forbindelse med ordinær generalforsamling i 2026

Sak 10

Diskusjonssake knyttet til eventuelle endringer av borettslagets Vedtekter

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Endring av borettslagets Vedtekter
- Mot Endring av borettslagets Vedtekter

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Generalforsamlingen ønsker å behandle eventuelle endringer av Vedtektene i 2025

2.Generalforsamlingen ønsker å behandle eventuelle endringer av Vedtektene i forbindelse med ordinær generalforsamling i 20262

Sak 11

Boder i fellesarealer utendørs (2/3-flertall)

Forslag fremmet av:
Martha L.P. Kjørven (HS7)

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller og andre andelseier har tatt opp mulighetene for å etablere boder i uteområdene inkl. sykkelboder.

Fra Kjørven: Mange i borettslaget er eiere av praktiske el-sykler som både kan være tunge, store og kostbare. Selv om enkelte kan ha plass til å oppbevare sykkelen i kjellerbod, er det i mange tilfeller så godt som umulig å flytte den med seg dit. Ettersom el-sykler er populært, kanskje også i økende grad når sykkelveier bygges ut og parkeringspasser bygges ned, ville det være fint om borettslaget la til rette for oppbevaring av el-syklene gjennom å lempe på forbudet mot å sette opp bod i hagen. Det ville være til hjelp om beboerne fikk tillatelse til å sette opp en sykkelbod i begrenset størrelse med samme fargekode som husene, i "egne" hager.

Styrets innstilling
Utfordringene knyttet til dette er rundt utnyttelsesgraden i borettslaget.

Så hvis man vedtar dette, burde man minimum begrense omfang og understreke at tiltakene anses som midlertidige som ikke må stå i veien for regulert utbygging som påvirker utnyttelsesgraden i borettslaget.

Styret forutsetter at bodbygging godkjennes på forhånd av berørte naboer, og at vedlikeholdsansvaret er hos andelseier.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Boder i fellesarealer utendørs (2/3-flertall)
- Mot Boder i fellesarealer utendørs (2/3-flertall)

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Generalforsamlingen godkjenner at mindre boder, som feks sykkelboder, kan etableres i borettslagets fellesrealer utendørs. Dette forutsetter at søknader om dette sendes til styret i forkant og godkjennes før man etablere dette, og at etableringen er midlertidig slik at det ikke går ut over utnyttelsesgraden til borettslaget og hindrer utbygginger iht. gjeldende reguleringsplan.

2. Generalforsamlingen vedtar at det skal være mulig for beboerne å sette opp en sykkelbod, etter gitte føringer, utenfor egen bolig. Tillatelse til oppføring av bod må søkes styret.

Sak 12

Dispensasjon fra vedtekter om salg av garasje ved HS30

Forslag fremmet av:
Gro Olavsen (Hellerudsvingen 30)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det henvises til borettslagets vedtekter vedr salg av garasjer;

Salg av garasjer skal tilbys beboere ved skriftlig orientering fra andelseier, før et salg kan skje.

Vi vurderer et mulig salg av vår leilighet i HS 30a i løpet av 2025/2026.

Vår garasje er tilknyttet vår hage med egen dør. Den har lader og elektrisk garasjeport hvor strøm er koblet til leiligheten. Vi har vurdert den geografiske plassering, tilgang til hage og de merkostnader en mulig beboer vil få i tillegg til kostnad for kjøp. Strøm må legges pånytt og dør inn til hage må sperres.

Vi minner også om BYMs planer vedr ny sykkelvei hvor Borettslagets 12 garasjer, inkludert vår, beskrives som farlige og om planer godkjennes, vil garasje ikke kunne benyttes til bil.

Sett ut i fra disse punkter ber vi om dispensasjon fra vedtekter fra borettslagets beboere, slik at ved et mulig salg av HS 30a kan garasje inkluderes i salgsprospektet.

Styrets innstilling

Styret mener det ikke er tilstrekkelig grunnlag for å avvike fra borettslagets vedtatte vedtekter, og anbefaler derfor eierne om å stemmer MOT dette forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at eier av HS 30a, ut i fra de opplysninger som er angitt i sak, kan ved et mulig salg av HS 30a, få dispensasjon fra vedtekter og inkludere sin garasje i salgsprospektet.

Vedlegg

4. 0137 Østmarka BRL - Bilde av Hellerudsvingen 30 ang garasje.jpg

---

Sak 13

Langsiktig vedlikeholdsplan

Forslag fremmet av:
Berit Bjørsen (HS21)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen vedtar at styret får fullmakt til fremlegge en langsiktig vedlikeholdsplan for andelshaverne i Østmarka borettslag.

Planen skal skissere hvor de største utgiftene vil være, tidsplan for når dette bør iverksettes og hvordan tiltakene skal finansieres.

Planen skal inneholde en oversikt for økte felleskostnader som husleie økning.

Om nødvendig får styret fullmakt til å bruke eksterne ressurser for å kvalitetssikre dette, men prosjektleder må få en økonomisk ramme.

Når vedlikeholdsplanen foreligger må dette tydelig kommuniseres slik at andelhaverne blir involvert i de kommende utgiftene til borettslaget, eks plan for igangsetting av oppgradering av soil, eller oppgradering av trafokiosk som noen konkrete eksempler.

Tiltak som medfører store økninger i fellesgjeld skal kommuniseres i god tid slik at andelshaverne blir involverte i beslutninger.

Om nødvendig må det innkalles til ekstraordinære generalforsamlinger for å stemme på tiltakene, eks maling av boligmassen.

Formålet med dette forslaget er å bidra at andelshaverne får større oversikt over kommende vedlikeholds prosjekt, og økonomiske belastninger disse vil kunne medføre hver enkelt andelshaver.

Forslaget sendes fordi flere andelseiere uttrykker bekymring for kostnadene som p.t fremstår noe-uoversiktlige, og dette har tidligere vært etterspurt.

Planen skal bidra til en større forutsigbarhet, engasjement og sikre at alle i borettslaget får et eierskap til kommende vedlikeholdsbehov.

Styrets innstilling

Borettslaget har en vedlikeholdsplan og legger den ut på Vibbo, og denne revideres og prioriteres løpende ved behov.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret pålegges å fremlegge en langsiktig vedlikeholdsplan for andelshaverne i Østmarka borettslag.

Sak 14

Etablering parkeringsplass ved Hellerudfaret 30

Forslag fremmet av:
Elias Helander Johansen (HF30)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Etablering av P-plass

Forslag til vedtak: Ønsker å ta opp etablering av p-plass som ifjor. Om det går fint kan jeg komme med bedre tegninger osv litt senere?

Gjelder da og øke en allerede etablert p-plass rekke med 1 plass til. Da blir fremkomligheten bedre for brøytebil om vinteren, og søppelbil.

mvh Elias (HF30)

Styrets innstilling

Styret opprettholder sitt generelle råd til generalforsamlingen at om å ikke godkjenne slike etableringer/privatisering, dette av hensynet til fellesskapets interesser. Styrets praksis de senere årene har vært å ikke støte oppunder forslag som bidrar til å redusere grøntarealene i borettslaget, og selv om parkeringssituasjonen til tider kan være utfordrende, ønsker vi per nå ikke å endre vår innstilling til dette.

Styret er naturligvis god kjent med at lignende etableringer er gjennomført, og for enkelte plasser godkjent av generalforsamling.

I dette tilfelle vil tiltaket også hindre en parkeringsmulighet i gaten, selv om andelseiers bil "forsvinner" fra gata (et slags "null-sum-situasjon").

Hvis generalforsamlingen godkjenner tiltaket, bør det forutsettes at andelseierne i HF30 samtykker til tiltaket i forkant av gjennomføring.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at det etableres en parkeringsgplass i tråd med beskrivelsene i saken. Det forutsetter at kommunen inne motsetter seg dette, og at andelseieren må dekke kostnader til både etablering og ev. krav om tilbakestilling fra kommunen.

Sak 15

Etablering parkeringsplass ved Hellerudfaret 22

Forslag fremmet av:
Stine Johannesen (HF22)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Jeg ønsker å få laget en p-plass med tilgang til lading av elbil, hvor jeg tar en noe av hagen ved å fjerne hekken og hvor det plantes en ny hekk tilsvarende i Hellerudfaret 22A og andre som har samme løsning.

Styrets innstilling
Styret opprettholder sitt generelle råd til generalforsamlingen at om å ikke godkjenne slike etableringer/privatisering, dette av hensynet til fellesskapets interesser og fordi det er til knytning til kommunal vei.

Styrets praksis de senere årene har vært å ikke støte oppunder forslag som bidrar til å redusere grøntarealene i borettslaget, og selv om parkeringssituasjonen til tider kan være utfordrende, ønsker vi per nå ikke å endre vår innstilling til dette.

Styret er naturligvis god kjent med at lignende etableringer er gjennomført, og for enkelte plasser godkjent av generalforsamling.

Styret ser samtidig at dette tiltaket teoretisk vil frigjør plass for en bil i gata.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar at det godkjennes at andelshaver i Hellerudfaret 22B får etablert en parkeringsplass iht. beskrivelse i saken på generalforsamling.

Vedlegg
5. 0137 Østmarka BRL - Bilde GF sak HF22.jpg

Sak 16

Vedlikehold av garasjer i borettslaget

Forslag fremmet av:
Tomas Reke Skogen (HS18)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunnen for forslaget mitt er at det dessverre er veldig mange dårlig vedlikeholdte garasjer i det ellers så flotte borettslaget vårt. Samtidig er disse nok av en standard som ikke hadde vært godkjente som nyoppføringer

Forslag til vedtak: Forslaget mitt går ut på at styret utbedrer ett forslag til oppgradering av garasjer, på samme måte som det er satte krav til de som ønsker og har mulighet til å bygge ut boligene sine.

En garasjestandard som er litt modernisert og tilrettelagt for dagens bilstandard, men som likevel følger og passer inn med resten av byggverket i borettslaget. En oppgradering skal selvfølgelig stå for eiers regning.

Styrets innstilling

Styret mener dette ikke er borettslagets eller fellesskapets ansvar ettersom garasjeeierne har vedlikeholdsansvaret, og ber andelseierne stemme MOT forslaget.

Hvis generalforsamlingen vedtar forslaget, bør det nedsettes en garasjekomite som følger opp dette.

Styret vil samtidig følge opp vedlikeholde av eksisterende garasje, slik at garasjebyggene er i forsvarlig stand. Noen garasjeeier har gjort noe, men ikke tilstrekkelig. Neste steg for styret vil dessverre være en såkalt misligholdssak ovenfor de aktuelle andelseierne.

Forslag til vedtak

Forslaget mitt går ut på at styret utbedrer ett forslag til oppgradering av garasjer, på samme måte som det er satte krav til de som ønsker og har mulighet til å bygge ut boligene sine.

Sak 17

Valg av styre i borettslaget

Status og rammebetingelser

Styremedlemmene Anders Thorud og Øivind Steen er ikke på valg.

Michael Winnem og Øistein-Magnus Høgholen har flyttet fra borettslaget, og stiller ikke til gjenvalg.
Øvrige i styret stiller til gjenvalg.

Valgkomiteens innstilling

Styreleder for 1 år: Linda Benterud (gjenvalg)

Styremedlemmer for 2 år: Aslak Celius (ny) og Jan Terje Rasmussen (gjenvalg)

Varamedlemmer for 1 år: Svein Tore Sagen (gjenvalg) og Rune Busch (ny)

Linda og Rune bor i Hellerudsvingen, mens resten bor i Hellerudfaret.

Valgkomiteen mener innstillingen til styret har god kompetanse og kontinuitet. Det kunne vært positivt med flere kvinner og flere fra Hellerudsvingen, men slike forhold kan variere og har variert fra styreperiode til styreperiode i vårt borettslag.

Valgkomiteen anmoder alle interesserte til å ta kontakt løpende, og Maria er glad for at det nå blir en kollega i valgkomiteen (selv om de er naboer).

Innstilling

Styret anmoder alle andelseier og beboer, som ønsker å bidra på en eller annen måte til borettslaget om å ta kontakt med valgkomiteen.

Det vil alltid være behov for engasjerte mennesker, enten knyttet til styret, velferd eller rekruttering av tillitsvalgte.

Viktig for styret har en god balanse av kompetanse, men viktig at man har tilstrekkelig tid som regelmessig er en utfordring.

Styret vil etter hvert legge ut mer informasjon om hvordan vi fordeler ansvar, men temaene på Vibbo avslører mye. Byggteknisk kompetanse er spesielt positivt å ha knyttet til oppfølging av utfordringer knyttet til vedlikehold.

Roller og kandidater

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

- Linda Benterud

  Stiller til gjenvalg.
  Valgkomiteens innstilling

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

- Aslak Celius

  Ny,
  Valgkomiteens innstilling
- Jan Terje Rasmussen

  Stiller til gjenvalg,
  Valgkomiteens innstilling

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

- Rune Busch

  Ny,
  Valgkomiteens innstilling
- Svein Tore Sagen

  Stiller til gjenvalg,
  Valgkomiteen innstilling

Sak 18

Valg av Velferdsgruppen for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 4 velferdskomitemedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som velferdskomitemedlem:

- Lena Swahn Rogg

  Ny, bor i Hellerudfaret
- Mari Bjerkelund Solum

Gjenvalg, bor i Hellerudfaret

- Søren Secher

  Gjenvalg, bor i Hellerudfaret

- Tone Austad Steen

  Gjenvalg, bor i Hellerudfaret

Sak 19

Valg av delegater til OBOS sin generalforsamling for 1 år

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Linda Benterud

  Stiller til gjenvalg

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

- Jan Terje Rasmussen

  stiller til gjenvalg

Sak 20

Valg av valgkomité for 1 år

Roller og kandidater

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

- Elise Rummelhoff Gjergjaj

  Ny kandidat meldt inn til valgkomiteen, som bor i Hellerudsvingen 23.

- Maria Lihaug

  Stiller til gjenvalg, bor i Hellerudsvingen 23

ØSTMARKA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 467 223, KUNDENR. 137

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 186 651**	**2 189 911**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-9 003 425	1 280 895
Tilbakeføring av avskrivning	14	0	9 579
Tillegg for nye langsiktige lån	16	12 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 557 545	-1 288 128
Innsk. øremerk. bankkto		-10 024	-5 607
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 429 006**	**-3 261**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 615 657**	**2 186 651**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 150 415	2 969 800
Kortsiktig gjeld	-534 758	-783 149
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**3 615 657**	**2 186 651**

ØSTMARKA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 467 223, KUNDENR. 137

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 235 696	10 378 485	11 832 000	12 615 000
Andre inntekter	3	10 125	7 200	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 245 821**	**10 385 685**	**11 832 000**	**12 615 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-68 103	-51 183	-50 000	-55 000
Styrehonorar	5	-363 000	-363 000	-363 000	-380 000
Avskrivninger		0	-9 579	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 375	-12 375	-12 000	-15 000
Andre honorarer		-120 000	0	-12 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-208 030	-197 560	-240 000	-255 000
Konsulenthonorar	7	-466 719	-205 383	-190 000	-150 000
Kontingenter		-34 400	-34 400	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-11 193 435	-1 691 232	-13 485 000	-1 450 000
Forsikringer		-1 074 462	-753 663	-1 040 000	-1 250 000
Kommunale avgifter	9	-2 550 075	-2 278 943	-2 635 000	-2 870 000
Energi/fyring		-86 527	-84 742	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-917 466	-1 037 185	-1 080 000	-540 000
Andre driftskostnader	10	-889 626	-620 565	-690 000	-830 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-17 984 218**	**-7 339 811**	**-19 932 000**	**-7 945 000**
DRIFTSRESULTAT		**-6 738 397**	**3 045 874**	**-8 100 000**	**4 670 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	191 957	53 164	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-2 456 985	-1 818 143	-2 400 000	-2 663 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 265 028**	**-1 764 979**	**-2 390 000**	**-2 653 000**
ÅRSRESULTAT		**-9 003 425**	**1 280 895**	**-10 490 000**	**2 017 000**
Overføringer:					
Udekket tap		-9 003 425	0		
Reduksjon udekket tap		0	1 280 895		

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	13 418 650	13 418 650
Tomt		2 052 815	2 052 815
Andre varige driftsmidler	14	5 001	5 001
Miljøbankkonto, øremerket		311 368	264 691
SUM ANLEGGSMIDLER		**15 787 834**	**15 741 157**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	268 843
Driftskonto OBOS-banken		656 047	896 972
Skattetrekkskonto OBOS-banken		23 700	0
Sparekonto OBOS-banken		3 470 668	1 803 985
SUM OMLØPSMIDLER		**4 150 415**	**2 969 800**
SUM EIENDELER		**19 938 249**	**18 710 957**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 172 * 100		17 200	17 200
Udekket tap	15	-31 325 983	-22 322 558
SUM EGENKAPITAL		**-31 308 783**	**-22 305 358**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	49 078 660	38 636 205
Borettsinnskudd	17	1 338 800	1 338 800
Avsetning bomiljøtiltak	18	294 814	258 161
SUM LANGSIKTIG GJELD		**50 712 274**	**40 233 166**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		291 098	176 107
Skyldige offentlige avgifter	19	32 160	0
Påløpte renter		0	180 921
Påløpte avdrag		0	94 621
Annen kortsiktig gjeld	20	211 500	331 500
SUM KORTSIKTIG GJELD		**534 758**	**783 149**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**19 938 249**	**18 710 957**
Pantstillelse	21	52 338 800	52 338 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2025
Styret i Østmarka Borettslag

Linda Christine Benterud /s/ ***Jan Terje Rasmussen /s/*** ***Øyvind Steen /s/***

Anders Thorud /s/ ***Michael Gareth Winnem /s/***

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	10 831 380
Leietillegg for påbygg	214 752
Eiendomsskatt	105 144
Garasjeleie	84 420
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 235 696**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse	5 125
Nøkler	500
Gebyr påbygg	4 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**10 125**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-68 103
SUM PERSONALKOSTNADER	**-68 103**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 363 000.
Det er utbetalt prosjektlederhonorar på kr 120.000, godkjent av generalforsamling.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 596, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 375.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-48 750
Tilleggstjenester, OBOS	-4 588
OBOS Prosjekt AS (energikartlegging)	-312 500
OPAK AS	-66 375
Andre konsulenthonorarer	-34 506
SUM KONSULENTHONORAR	**-466 719**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse	-70 313
Malercompagniet Oslo A/S	-9 484 601
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-9 554 914**
Drift/vedlikehold bygninger	-707 593
Drift/vedlikehold VVS	-272 921
Drift/vedlikehold elektro	-190 601
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-213 718
Drift/vedlikehold brannsikring	-76 306
Egenandel forsikring	-176 000
Kostnader dugnader	-1 381
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-11 193 435**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-105 215
Vann- og avløpsavgift	-1 717 232
Feieavgift	-44 336
Renovasjonsavgift	-683 293
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 550 075**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 243
Container	-115 676
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-104 519
Telefon-/kontormaskiner	-3 552
Driftsmateriell	-3 229
Vaktmestertjenester	-348 338
Snørydding	-277 783
Andre fremmede tjenester	-7 789
Trykksaker	-540
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 596
Andre kontorkostnader	-1 402
Telefon, annet	-6 216
Porto	-475
Bank- og kortgebyr	-2 943
Velferdskostnader	-10 327
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-889 626**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 119
Renter av sparekonto i OBOS-banken	183 707
Andre renteinntekter	131
SUM FINANSINNTEKTER	**191 957**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-330 660
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 125 717
Renter på leverandørgjeld	-608
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 456 985**

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasje borettslaget (50003)		
Tilgang 2017	5 000	
		5 000
Bordtennisbord		
Tilgang 2021	28 740	
Avskrevet tidligere	-28 739	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**5 001**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,55 %. Løpetiden er 27 år.		
Opprinnelig 2015	-50 800 000	
Nedbetalt tidligere	12 163 795	
Nedbetalt i år	1 202 311	
		-37 433 894
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,55 %. Løpetiden er 12 år.		
Opprinnelig 2024	-12 000 000	
Nedbetalt i år	355 234	
		-11 644 766
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-49 078 660**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-294 814
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-294 814**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-23 700
Skyldig arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-32 160**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Midlertidig deposita påbygg	-211 500
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-211 500**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 338 800
Pantelån	49 078 660
TOTALT	**50 417 460**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

Til generalforsamlingen i Østmarka Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Østmarka Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Vedlegg 2 25 av 45 PwC Revisjonsberetning 2025 for Østmarka BRL.pdf

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 11.mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Årsrapport for styreperioden 2024-2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte generalforsamling har tillitsvalgte vært:

Styreleder	Linda Benterud (HS15, 2024-2025)
Styremedlem	Jan Terje Rasmussen (HF14, 2023-2025)
Styremedlem	Michael Winnem (HS6, 2023-2025)
Styremedlem	Øivind Steen (HF18, 2024-2026)
Styremedlem	Anders Thorud (HF16, 2024-2026)
Varamedlem	Øistein Magnus Høgholen (HS22, 2024-2025)
Varamedlem	Svein Tore Sagen (HF12, 2024-2025)

I løpet av styreperioden flyttet Winnem og Høgholen ut av borettslaget, og stiller derfor ikke til gjenvalg.

Kontaktinformasjon Styret
Du finner informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på www.Vibbo.no. er finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Styret har organisert informasjonen på Vibbo basert på temaer, og styret har fordelt ansvar

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

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

Valgkomiteen består som i fjor kun av Maria Lihaug. Styret er takknemlige for jobben Maria påtar seg og gjør, og håper alle som er interessert i å bidra som tillitsvalgte i borettslaget om å ta kontakt.

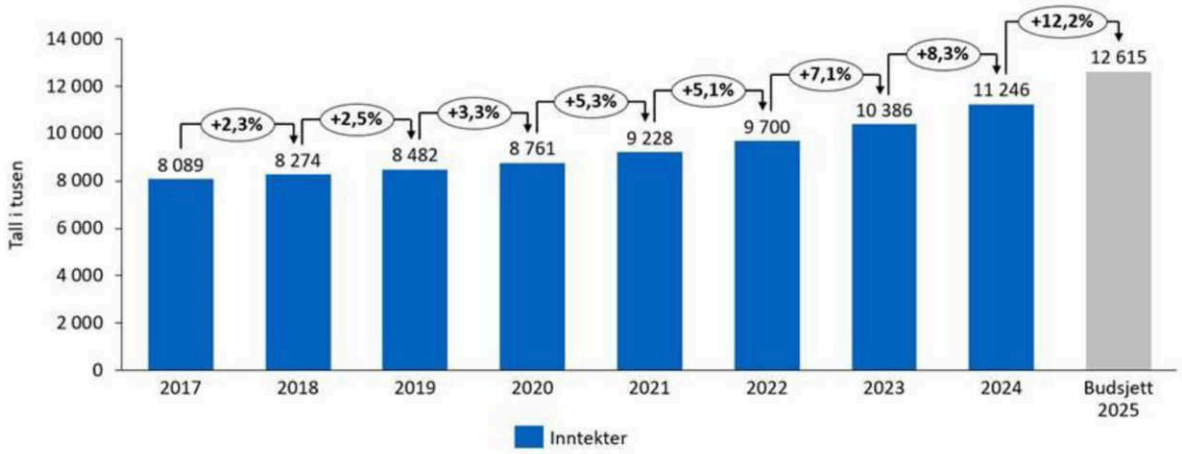
Generelle opplysninger om Østmarka borettslag.
Borettslaget består av 172 andelsleiligheter, fordelt på rekkehus og 4-mannsboliger (organisert i 4 enheter i hver bygning). Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950 467 223 og ligger i Oslo kommune.

Forretningsførsel og revisjon Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.
Revisor er PwC.

Økonomi inkludert Årsregnskapet for 2024

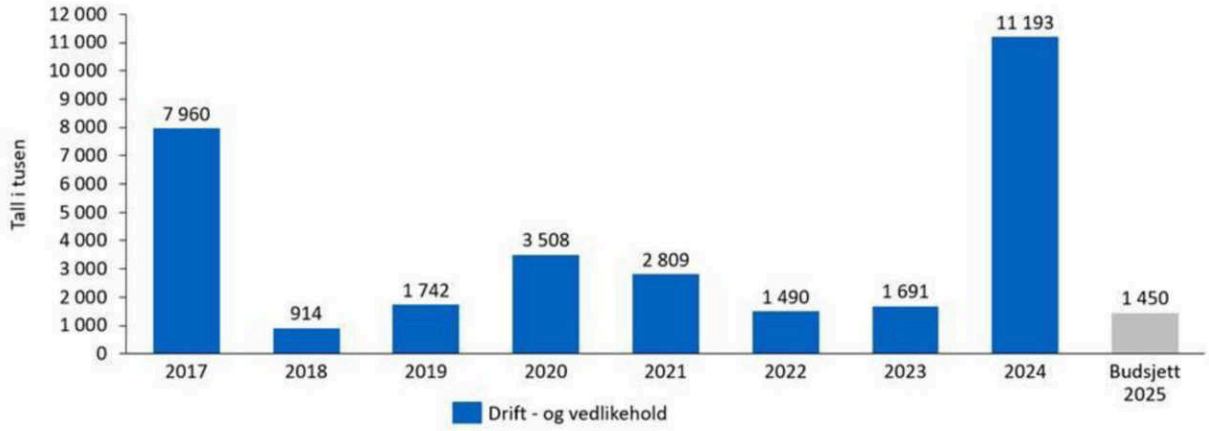
Inntekter for 2024
For 2024 ble felleskostnadene økt med 10%, og inntektene var noe lavere enn budsjettert.
For 2025 er felleskostnadene justert med 15% fra 01.02.2025. Begge justeringene gjenspeiler det økte kostnadsnivået borettslaget har fått på løpende avtaler, kommunale avgifter og vedlikehold. I tillegg betaler borettslaget både renter og avdrag på lånet i Handelsbanken, og i 2024 økte låneopptaket med ca. 12 millioner.

Tabellen under viser driftsinntektene til Østmarka Borettslag i perioden 2017-2025, samt budsjett for 2025.

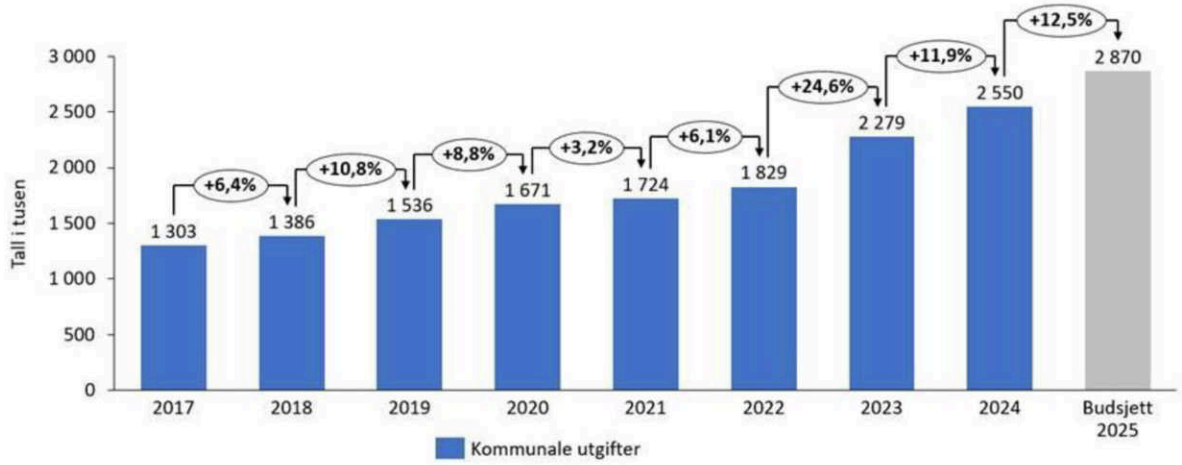


Driftskostnader
I 2024 ble alle fasader i borettslaget vasket og malt i forbindelse med Malingsprosjektet, som ble fullfinansiert av låneopptak. Kostnadene for ble ca. 9,5 millioner i 2024, og det er ca. 1,0 million igjen. Videre har man i 2024 gjennomført løpende vedlikehold av bygningsmassen der det har vært påkrevd (trapper, vinduer, dører, mm). Kostnadene knyttet til drift – og vedlikehold ble i 2024 kr. 11,2 millioner, mot «normalåret» på ca. 1,5 million.

Budsjettet er basert på historiske tall knyttet til løpende vedlikehold, som fremover at tabellen under.



Kommunale avgifter består av vann– og avløpsavgift, feieavgift, renovasjonsavgift og eiendomsskatt. Mellom 2023 og 2024 økte de kommunale avgiftene til borettslaget med 11,9%. Kommunen har varslet ytterligere økning i 2025, hvor vann- og avløpsavgiften ventes å øke med ca. 20% årlig fremover. I tabellen under ser dere utviklingen totalt.



Energi/fyring gjelder strøm til fellesarealene, hovedsakelig i 4-mannsboligene. Styret har blant annet montert varmeovner for å sikre rørene mot frost.

Andre driftskostnader består av flere poster hvor de største kostnadene var til vaktmestertjenester, snørydding, og leie av containerbil (vår og høst).

Finansinntekter/kostnader
Finansinntekter er renter på drift – og sparekonto. Finanskostnadene er i all hovedsak rentekostnader knyttet til borettslagets lån i Handelsbanken. I 2025 utgjorde finanskostnadene til borettslaget ca. kr. 2,5 millioner. I 2024 gjennomførte borettslaget et låneopptak på kr 12 000 000,- for å finansiere "Maleprosjektet". Låneopptaket nedbetales over 12 år. Det andre lånet nedbetales innen 2042.

Per 17.04.2025 er renten på borettslagets lån 5,55%. Ved årsskiftet 2024/2025 utgjorde det totale låneopptaket til borettslaget kr. 49 078 660,-.

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

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

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

Styrets arbeider for perioden 2024-2025

Styreaktivitet i perioden
Det ble avholdt 9 ordinære styremøter i styreperioden 2024-2025. I tillegg har styret gjennomført flere ad-hoc møter for spesifikke saker eller prosjekter, og befaringer med andelseiere og leverandører. Det har vært ca. 800 e-poster til behandling, som er noe færre enn året før, men det var ca. 1 000 meldinger via Vibbo som er langt flere enn året før. Styret er glad for at beboerne i større grad bruker meldinger på Vibbo, hvor det er lettere å følge opp. Styret har fokus på responstid, men vi hadde ønsket at vi var enda bedre på henvendelser generelt. Enkelte saker har hatt lengre behandlingstid enn vi håpet. Vi jobber med dette, og tenker beboerne kan forvente en forbedring i kommende styreperiode.

Bomiljø
Styret opplever at bomiljøet i borettslaget stort sett er godt, med smilende og behjelpelige naboer som preger nærmiljøet. Det store flertall viser hensyn til hverandre, og følger borettslagets retningslinjer. Det er naturligvis enkelte unntak for dette, vi ber dere som opplever avvik om å kontakte styret for bistand.

Velferdsgruppa har bestått av Søren Secher, Tone Austad Steen, Marie Bjerkelund Solum og Lena Rogg. Styret vil takke for både innsats og samarbeid i perioden som har vært, og her følger velferdsgruppa «rapport» for perioden som har vært:

«April 2024 arrangerte velferdskomiteen vårdugnad, der vi serverte boller og kaffe/saft. Det var også «Rusken-premie» til alle barna som hjalp til. Dette året var det dessverre færre som møtte opp til dugnad, særlig i Hellerudsvingen. Vi håper flere stiller i år.
I August pyntet vi til «Sensommerfest» med vimpler og markblomster, ved lekeplassen i Hellerudfaret. Vi dekket opp langbord (leide bord og benker), og stilte med varme griller, brus og is til alle! Det ble en vellykket grillfest med musikk, quiz og premier. Små og store koste seg og flere familier ble kjent på tvers av Faret og Svingen. Dette er noe vi vil gjøre igjen!

1.Desember var det så klart julegrantenning med fakkeltog, pepperkaker og gløgg. Vi sang og ropte på nissen som hadde med godteristrømpe til alle barna. Her var det godt oppmøte som vanlig.

I februar 2025 hadde vi flere planleggingsmøter og var klare til å arrangere Skidag i borettslaget, på sletta mellom Faret og Svingen. Dessverre lot ikke dette seg gjennomføre på grunn av manglende snø (Vi prøver igjen neste år). Vi derfor i full gang med planleggingen av en aktivitetsdag i stedet.
Aktivitetsdagen vil skje samme dag som dugnaden, 11. Mai.
I etterkant av dugnaden blir det arrangert morsomme aktiviteter for liten og stor med premier til alle. Det vil være enkel servering med kake, kaffe og saft. Mer info kommer.
Vi satser på sol, engasjement og god stemning!

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

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

Felles brannvarslingsanlegg har årlig kontroll. Utskifting av slukkeapparater og røykvarslere ble byttet for alle enheter i 2021/2022.

Forsikring
Borettslaget er forsikret hos Protector Forsikring ASA. Egenandelen er kr.12.000,-, hvor styret vurderer i hvert enkelt skadetilfelle om andelseier skal belastes egenandelen ved skade som dekkes av borettslagets forsikring.

Styrets gjeldende prinsipper er som følger:

- Hovedregelen er at borettslaget dekker egenandelen, med unntak som listes under.
- Andelseier er åpenbart skyld i saken (f.eks. grovt uaksomhet, eller brudd på vedlikeholdsplikten, eller utdatert utstyr o.l.)
- Avvik mht. gjeldende retningslinjer og anbefalinger mht. Sintef er styrets grunnlag, vel og merke ytterpunktet.
- Eks. forventet levetid iht. Sintef: Varmtvannsbereder 25 år, Oppvaskmaskin 15 år

Vedlikehold
Styret engasjerte i 2023 Opak for tilstandsvurdering og utarbeidelse av vedlikeholdsplan for å kunne budsjettere nødvendig vedlikehold i årene som kommer. En såkalt «nivå 1 kartlegging» ble gjennomført og den komplette rapporten ble forelagt styret våren 2023.

En «nivå 1 tilstandsvurdering» er en overordnet vurdering av hele bygningen og omfatter eiendommens klimaskjerm som yttertak, fasader, vinduer, dører, innvendige fellesarealer som trapperom, kjeller/loft og felles teknisk anlegg (VVS og elektro). Leilighetene omfattes ikke av rapporten.

Nødvendige tiltak gis en prioritet og tilhørende kostnadsvurdering.

Tilbakemelding fra Opak var at den generelle bygningsmassen holdt en tilfredsstillende stand, men selvfølgelig med noe vedlikeholdsbehov.

Spesielt nevnes VVS, utvendig fasadebehandling (maling utført 2024) og elektro som områder vi bør begynne å se nærmere på.

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

Følgende større prosjekter er utført de siste årene:

- Utvendig maling av alle fasader, 2024-2025
- Balkonger/terrasser - utbedring av fukt og råteskader med delvis eller hel fornying etter behov, 2020-2023
- Radon, prosjekt ferdigstilt 2017.
- Piper, prosjekt ferdigstilt i 2017.
- Drenering, 2011-2013
- Maling av utvendig panel, 2011
- Etterisolering og ny kledning, 2004-2005

Vann og avløpsinstallasjoner – kommende prosjekt

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

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

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

Veien videre mht. rør
Det har i 2024 ikke vært vannskader som følge av forringelse på rør eller overganger, eller endring i vilkår fra forsikringsselskap når det gjelder vannskader relatert til manglende vedlikehold av rør, og styret planlegger derfor ikke å igangsette noen umiddelbare aktiviteter knyttet til røroppgradering.

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

Beboere med planer om renovering av bad bør vurdere å vente med dette til det er mer kjent hva en total røroppgradering vil innebære for våtrommene, med mindre våtrom er i en sånn stand at det er stor risiko for, alternativt har oppstått lekkasjer/skader.

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

Kontroll av piper - gjennomført
Brann- og Redningsetatene kontrollerte samtlige piper i borettslaget i januar 2024. Ingen avvik eller behov for utbedring ble notert.

Fuktbelastet område i Hellerudfaret – påtroppende oppfølging
Et område i nedre del av Hellerudfaret er ekstra belastet med fuktige grunnforhold. Styret har i forbindelse med fuktproblematikk og skadesaker etter ekstremværet Hans høsten 2023 mottatt ulike rapporter med forslag til tiltak og har engasjert Opak som rådgiver for å veilede styret i videre arbeid med dette. Neste steg er å få etablert en overvannsplan som vil gjøre oss bedre i stand til å utføre treffende tiltak.

Fibernett prosjektet
Generalforsamlingen i Østmarka borettslag 13.06.23 vedtok å etablere fiber nett fra Obos OpenNet, nå kalt OBOS Nett. Dette kom på plass for alle beboere fra 1. september 2024.

Den nye ordningen innebærer at beboerne får langt bedre hastighet på nett via borettslaget, mens hver og en må velge om man vil ha et tilbud på TV kanaler fra samarbeidspartnere til OBOS Nett (Allente, RiksTV og Strim, hvor det virker på styret som det er RiksTV som har vært best for våre beboere).

Tiltaket innebære en vesentlig reduksjon i kostnader for borettslaget, i kombinasjon med høyere hastighet inn til boenhetene. Samtidig er det ikke grunn til å legge skjul på at det er ca. samme kostnad som tidligere, hvis man har TV kanaltjeneste.

Erfaringer og status pr april 2025
Basert på undersøkelser og tilbakemeldinger er styrets inntrykk at beboerne er fornøyde med ny løsning. Vi vet samtidig at ikke alle er fornøyde, blant annet med dekning og stabilitet. Styret bruker anledningen til å minne alle om hvor viktig det er å ta kontakt med OBOS nett kundeservice hvis dere ikke er fornøyde med tjenestene.

Andre Saker til behandling i styreperioden

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

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

Utbygginger

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

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

Andre forhold og samarbeid

Vaktmestertjenester via Vaktmester Consult AS
Borettslaget har avtale med firmaet om sommer- og vintervedlikehold. Dette innebærer: rengjøring av søppelstasjoner og innvendig plastkasser, klipping av gress, rydding beskjæring og bortkjøring av avfall mellom fortauet og støyskjerm, snømåking foran søppelkasser, strøing foran og rundt søppelkasser.

Snørydding via Laffens Drift og Vedlikehold
Det er inngått avtale om brøyting av de private stikkveiene i borettslaget, samt foran garasjer.

Forsikring - Vannskade og Vedlikeholdsservice AS.
Det er inngått avtale med firmaet om utbedring av forsikringsskader og andre håndtverkertjenester.

Forsikring - Norsk Hussopp Forsikring
Borettslaget har avtale med Norsk Hussopp Forsikring. Det har vært gjennomført bekjempelse av skjeggkre både i firemannsboliger og rekkehus.

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

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

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

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

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

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

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

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

OPPSUMMERING AV STYRETS ARBEID FOR PERIODEN

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

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

Vi ønsker å takke alle andelseiere, samarbeidspartnere og leverandører for et godt samarbeid i året som har gått!

Vennlig hilsen

Styret i borettslaget



Linda Benterud
Styreleder, bor i HS15
Ansvar: *Administrasjon, saker og kommunikasjon*



Jan Terje Rasmussen
Styremedlem, bor i HF14
Ansvar: *Vedlikehold, prosjekt og avtaler*



Øyvind Steen
Styremedlem, bor i HF18
Ansvar: *HMS og Nabokonflikter*



Michael Winnem
Styremedlem, bor i HS6
Ansvar: *Prosjekt og planlegging*



Anders Thorud
Styremedlem, bor i HF16
Ansvar: Prosjekt og kommunikasjon

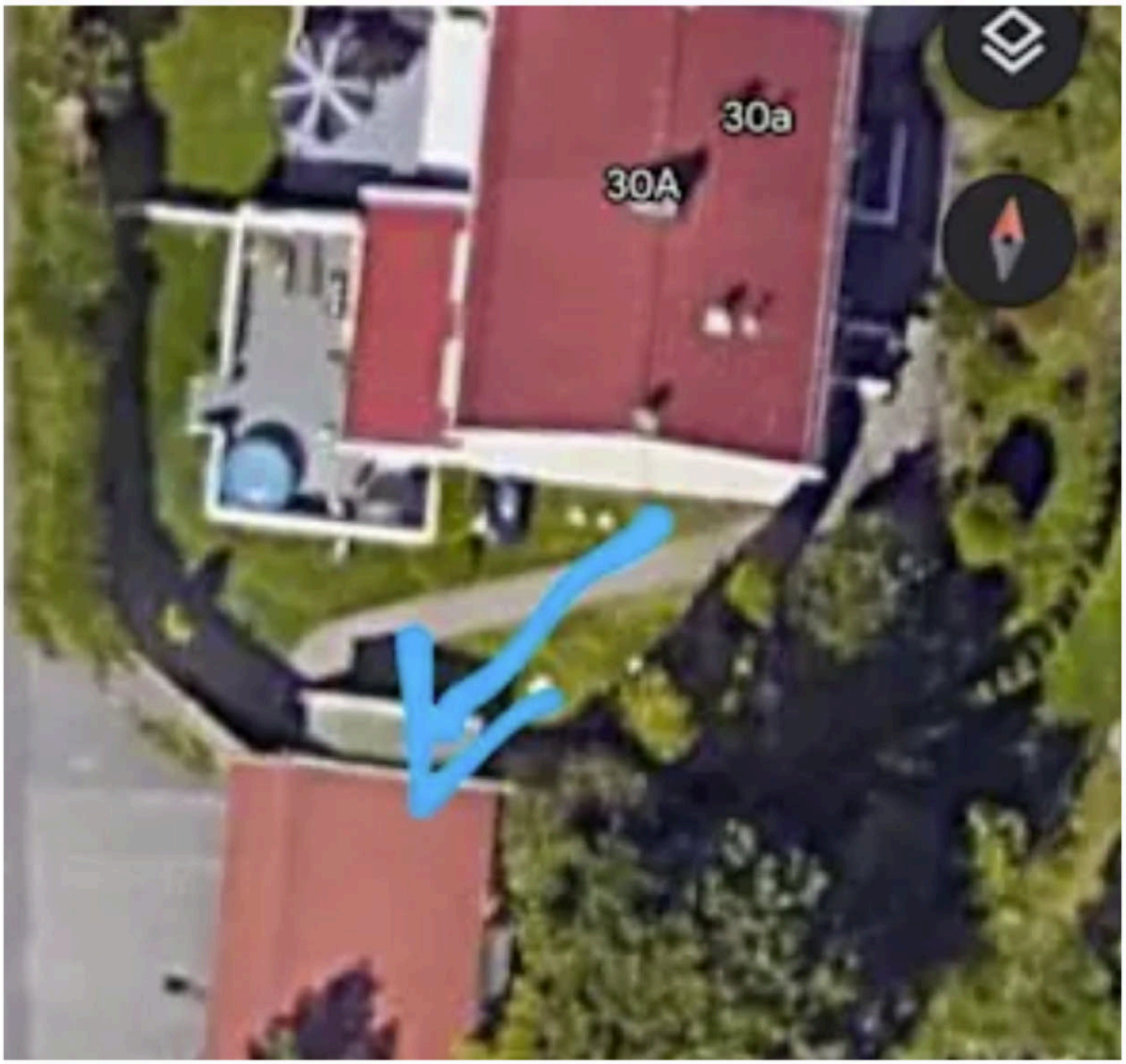


Øystein-Magnus Høgholen
Varamedlem, bor i HS30
Ansvar: Økonomioppfølging

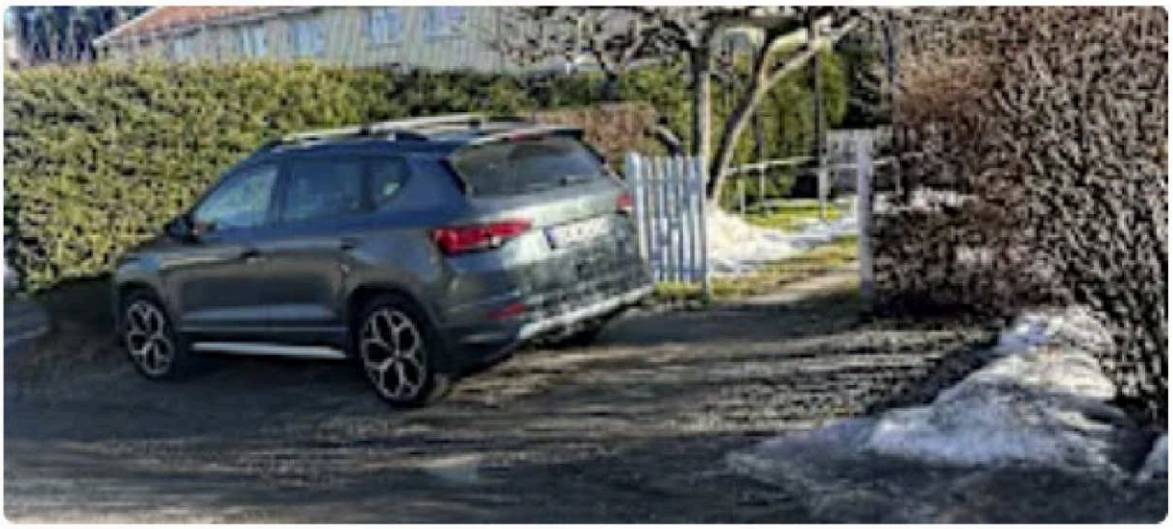


Svein Tore Sagen
Varamedlem, bor i HF12
Ansvar: *Vedlikehold, Prosjekt*

Vedlegg 4 til sak 12. Dispensasjon fra vedtekter om salg av garasje ved HS30



Vedlegg 5 til sak 15. Etablering parkeringsplass ved Hellerudfaret 22







REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 29.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 2.05.25
Selskapsnummer: 137 **Selskapsnavn:** ØSTMARKA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Konstituering – Valg av møteleder

Generalforsamlingen velger styreleder Linda Benterud som møteleder av generalforsamlingen.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Konstituering – Valg av protokollvitne og tellekorps

Generalforsamlingen velger Maria Lihaug som protokollvitne og tellekorps.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede

Generalforsamlingen godkjenner innregistrering av eierne ved innlevering av registreringsblankett eller fullmakt, som tilstrekkelig bevis for at eier er deltager i Generalforsamlingen med stemmerett. Generalforsamling godkjenner innlogging i løsning for digitale årsmøter på Vibbo, som tilstrekkelig bevis for at andelseier er deltager i Generalforsamlingen med stemmerett.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og Årsregnskap for 2024

Generalforsamlingen godkjenner Årsregnskap for 2024, og årsresultatet overføres til egenkapital. Styrets Årsrapport tas til etterretning.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Godtgjørelse til styret for styreperioden 2024-2025

Generalforsamlingen godkjenner godtgjørelse til styret for styreperioden 2024-2025 på kr 380 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Godtgjørelse til valgkomiteen for perioden 2024-2025

Generalforsamlingen godkjenner et honorar på kr. 5 000 pr valgkomitemedlem.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Godtgjørelse til Velferdsgruppa for perioden 2024-2025

Generalforsamlingen godkjenner et honorar til Velferdsgruppa på tilsammen kr. 10 000 som deles mellom gruppens medlemmer iht. egen vurdering. Midlene kan også benyttes til et sosialt arrangement, hvis man foretrekker det.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Endring av borettslagets Husordensregler

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For endring av borettslagets husordensregler

☐ Mot endring av borettslagets husordensregler

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ FORSLAG 1

☐ FORSLAG 2

Sak 10 Endring av borettslagets Vedtekter

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For endring av borettslagets vedtekter

☐ Mot endring av borettslagets vedtekter

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ FORSLAG 1

☐ FORSLAG 2

Sak 11 Boder i fellesarealer utendørs (2/3-flertall)

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For boder i fellesarealer utendørs (2/3-flertall)

☐ Mot boder i fellesarealer utendørs (2/3-flertall)

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Generalforsamlingen godkjenner at mindre boder, som feks sykkelboder, kan etableres i borettslagets fellesrealer utendørs. Dette forutsetter at søknader om dette sendes til styret i forkant og godkjennes før man etablere dette, og at etableringen er midlertidig slik at det ikke går ut over utnyttelsesgraden til borettslaget og hindrer utbygginger iht. gjeldende reguleringsplan.

☐ Generalforsamlingen vedtar at det skal være mulig for beboerne å sette opp en sykkelbod, etter gitte føringer, utenfor egen bolig. Tillatelse til oppføring av bod må søkes styret.

Sak 12 Dispensasjon fra vedtekter om salg av garasje ved HS30

Generalforsamlingen vedtar at eier av HS 30a, ut i fra de opplysninger som er angitt i sak, kan ved et mulig salg av HS 30a, få dispensasjon fra vedtekter og inkludere sin garasje i salgsprospektet.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Langsiktig vedlikeholdsplan

Generalforsamlingen vedtar at styret pålegges å fremlegge en langsiktig vedlikeholdsplan for andelshaverne i Østmarka borettslag.

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Etablering parkeringsplass ved Hellerudfaret 30

Generalforsamlingen godkjenner at det etableres en parkeringsgplass i tråd med beskrivelsene i saken. Det forutsetter at kommunen inne motsetter seg dette, og at andelseieren må dekke kostnader til både etablering og ev. krav om tilbakestilling fra kommunen.

☐ For

☐ Mot

Sak 15 Etablering parkeringsplass ved Hellerudfaret 22

Generalforsamlingen vedtar at det godkjennes at andelshaver i Hellerudfaret 22B får etablert en parkeringsplass iht. beskrivelse i saken på generalforsamling.

☐ For

☐ Mot

Sak 16 Vedlikehold av garasjer i borettslaget

Forslaget mitt går ut på at styret utbedrer ett forslag til oppgradering av garasjer, på samme måte som det er satte krav til de som ønsker og har mulighet til å bygge ut boligene sine.

☐ For

☐ Mot

Sak 17 Valg av styre i borettslaget

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Linda Benterud

Styremedlem 2 år (kun 2 skal velges)

- [ ] Aslak Celius
- [ ] Jan Terje Rasmussen

Varamedlem 1 år (kun 2 skal velges)

- [ ] Rune Busch
- [ ] Svein Tore Sagen

Sak 18 Valg av Velferdsgruppen for 1 år

Velferdskomitemedlem (kun 4 skal velges)

- [ ] Lena Swahn Rogg
- [ ] Mari Bjerkelund Solum
- [ ] Søren Secher
- [ ] Tone Austad Steen

Sak 19 Valg av delegater til OBOS sin generalforsamling for 1 år

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Linda Benterud

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Jan Terje Rasmussen

Sak 20 Valg av valgkomité for 1 år

Valgkomitémedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Elise Rummelhoff Gjergjaj
- [ ] Maria Lihaug

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for ØSTMARKA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950467223
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 29. april kl. 21:00 til 2. mai kl. 21:00 og møtet ble avholdt 29. april 2025, Trasop skole, Samlingssalen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 119.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **89**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Konstituering – Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styreleder Linda Benterud fungerer som møteleder i den digitale avstemmingen, mens styremedlem Anders Thorud vil fungere som ordstyrer i Beboermøtet. under Beboermøtet vil styrets medlemmer vil ta ansvar for gjennomganger og svare på spørsmål fra beboerne iht. sine ansvarsområder. Ansvarsområdene finner dere mer informasjon om under Teamer på Vibbo.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger styreleder Linda Benterud som møteleder av generalforsamlingen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **85**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **34**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Konstituering – Valg av protokollvitne og tellekorps

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen velger valgkomiteens Maria Lihaug som protokollvitne.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger Maria Lihaug som protokollvitne og tellekorps.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **82**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede

Generalforsamlingen bør godkjenne deltagere med stemmerett i Generalforsamlingen. I fysiske møter skjer registrering via fremmøteliste med registreringsblankett eller fullmakt. I den digitale løsningen skjer registrering via innlogging, eller via levering av stemmeseddel for registrering i digital løsning.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner innregistrering av eierne ved innlevering av registreringsblankett eller fullmakt, som tilstrekkelig bevis for at eier er deltager i Generalforsamlingen med stemmerett. Generalforsamling godkjenner innlogging i løsning for digitale årsmøter på Vibbo, som tilstrekkelig bevis for at andelseier er deltager i Generalforsamlingen med stemmerett.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **82**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og Årsregnskap for 2024

Det vises til vedlagte årsregnskap for 2024 med årsresultat og revisors beretning, samt styrets kommentarer til borettslagets økonomiske situasjon.

Styrets innstilling
Styret foreslår at Årsregnskapet for 2024 godkjennes og at årsresultatet overføres til egenkapital, og at man tar øvrige informasjon til etterretning.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner Årsregnskap for 2024, og årsresultatet overføres til egenkapital. Styrets Årsrapport tas til etterretning.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **73**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **46**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Godtgjørelse til styret for styreperioden 2024-2025

Godtgjørelser fastsettes av Generalforsamlingen, og styret foreslår nivået på honorarene til behandling og tar utgangspunkt i budsjett for inneværende år (som er justert med KPI fra forrige endring av styrehonorar.

Fjoråret ble spesielt pga. prosjekter, hvor bl.a. malingsprosjektet hadde interne ressurser til prosjektledelse (hvor honorar ble behandlet av generalforsamling).

Styrets innstilling
Styret ber om en noe lavere sum enn forrige periode, men understreker at det fortsatt er et høyt aktivitetsnivå for ordinære styreoppgaver.

Det kommer til å komme større prosjekter fremover, og da blir viktig at eierne innstiller seg på at enten må styremedlemmer som følger opp disse honoreres ekstraordinært eller så vil det kjøpes inn tjenester.

Det blir også viktig at rekrutteringen/fornyingen til/av styret blir tilstrekkelig god for å opprettholde tilstrekkelig og nødvendig kompetanse og kapasitet.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner godtgjørelse til styret for styreperioden 2024-2025 på kr 380 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **71**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **39**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Godtgjørelse til valgkomiteen for perioden 2024-2025

Det er krevende å rekruttere kandidater i borettslaget.

Styret har forsøkt å hjelpe til med bedre informasjon på Vibbo, og vil fortsette å hjelpe med tydeligere beskrivelse av arbeidsoppgaver og ansvar.

Generalforsamlingen har godkjent dette de siste årene, og virker å være enige i at dette er også et ansvar som verdsettes.

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner et honorar på kr. 5 000 pr valgkomitemedlem.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **71**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **40**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Godtgjørelse til Velferdsgruppa for perioden 2024-2025

Styrets innstilling

Styret mener arbeidet til denne gruppen er viktig for Bomiljøet i borettslaget. De er ikke motivert av honorar, og har ikke bedt om honorar, men styret mener det er et riktig signal i en periode hvor rekruttering til verv i borettslaget ikke er lett.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner et honorar til Velferdsgruppa på tilsammen kr. 10 000 som deles mellom gruppens medlemmer iht. egen vurdering. Midlene kan også benyttes til et sosialt arrangement, hvis man foretrekker det.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **40**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Endring av borettslagets Husordensregler

Viser til informasjon om dette på Vibbo.

Andelseier har foreslått en generell revidering/revitalisering av borettslagets regler.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen ønsket at styret avholder ekstraordinær generalforsamling med dette temaet i løpet av høsten 2025, og IKKE venter til neste ordinære generalforsamling i 2026.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **36**
Antall blanke stemmer: **42**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Endring av borettslagets Vedtekter

Viser til informasjon om dette på Vibbo.

Andelseier har foreslått en generell revidering/revitalisering av borettslagets regler.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen ønsket at styret avholder ekstraordinær generalforsamling med dette temaet i løpet av høsten 2025, og IKKE venter til neste ordinære generalforsamling i 2026.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **34**
Antall blanke stemmer: **50**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Boder i fellesarealer utendørs (2/3-flertall)

Fremmet av: Martha L.P. Kjørven (HS7)

Forslagsstiller og andre andelseier har tatt opp mulighetene for å etablere boder i uteområdene inkl. sykkelboder.

Fra Kjørven: Mange i borettslaget er eiere av praktiske el-sykler som både kan være tunge, store og kostbare. Selv om enkelte kan ha plass til å oppbevare sykkelen i kjellerbod, er det i mange tilfeller så godt som umulig å flytte den med seg dit. Ettersom el-sykler er populært, kanskje også i økende grad når sykkelveier bygges ut og parkeringspasser bygges ned, ville det være fint om borettslaget la til rette for oppbevaring av el-syklene gjennom å lempe på forbudet mot å sette opp bod i hagen. Det ville være til hjelp om beboerne fikk tillatelse til å sette opp en sykkelbod i begrenset størrelse med samme fargekode som husene, i "egne" hager.

Styrets innstilling
Utfordringene knyttet til dette er rundt utnyttelsesgraden i borettslaget.

Så hvis man vedtar dette, burde man minimum begrense omfang og understreke at tiltakene anses som midlertidige som ikke må stå i veien for regulert utbygging som påvirker utnyttelsesgraden i borettslaget.

Styret forutsetter at bodbygging godkjennes på forhånd av berørte naboer, og at vedlikeholdsansvaret er hos andelseier.

> **Avstemning i saken:**
> ✕ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **61**
Antall stemmer mot saken: **32**
Antall blanke stemmer: **26**
Sakens flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Generalforsamlingen godkjenner at mindre boder, som feks sykkelboder, kan etableres i borettslagets fellesrealer utendørs. Dette forutsetter at søknader om dette sendes til styret i forkant og godkjennes før man etablere dette, og at etableringen er midlertidig slik at det ikke går ut over utnyttelsesgraden til borettslaget og hindrer utbygginger iht. gjeldende reguleringsplan.

> Forslag til vedtak 2:
> Generalforsamlingen vedtar at det skal være mulig for beboerne å sette opp en sykkelbod, etter gitte føringer, utenfor egen bolig. Tillatelse til oppføring av bod må søkes styret.

Antall stemmer for vedtak 1: **45**
Antall stemmer for vedtak 2: **30**
Antall blanke stemmer: **26**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

12. Dispensasjon fra vedtekter om salg av garasje ved HS30

Fremmet av: Gro Olavsen (Hellerudsvingen 30)

Det henvises til borettslagets vedtekter vedr salg av garasjer;

Salg av garasjer skal tilbys beboere ved skriftlig orientering fra andelseier, før et salg kan skje.

Vi vurderer et mulig salg av vår leilighet i HS 30a i løpet av 2025/2026.

Vår garasje er tilknyttet vår hage med egen dør. Den har lader og elektrisk garasjeport hvor strøm er koblet til leiligheten. Vi har vurdert den geografiske plassering, tilgang til hage og de merkostnader en mulig beboer vil få i tillegg til kostnad for kjøp. Strøm må legges pånytt og dør inn til hage må sperres.

Vi minner også om BYMs planer vedr ny sykkelvei hvor Borettslagets 12 garasjer, inkludert vår, beskrives som farlige og om planer godkjennes, vil garasje ikke kunne benyttes til bil.

Sett ut i fra disse punkter ber vi om dispensasjon fra vedtekter fra borettslagets beboere, slik at ved et mulig salg av HS 30a kan garasje inkluderes i salgsprospektet.

Styrets innstilling
Styret mener det ikke er tilstrekkelig grunnlag for å avvike fra borettslagets vedtatte vedtekter, og anbefaler derfor eierne om å stemmer MOT dette forslaget.

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

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **52**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

13. Langsiktig vedlikeholdsplan

Fremmet av: Berit Bjørsen (HS21)

Generalforsamlingen vedtar at styret får fullmakt til fremlegge en langsiktig vedlikeholdsplan for andelshaverne i Østmarka borettslag.

Planen skal skissere hvor de største utgiftene vil være, tidsplan for når dette bør iverksettes og hvordan tiltakene skal finansieres.

Planen skal inneholde en oversikt for økte felleskostnader som husleie økning.

Om nødvendig får styret fullmakt til å bruke eksterne ressurser for å kvalitetssikre dette, men prosjektleder må få en økonomisk ramme.

Når vedlikeholdsplanen foreligger må dette tydelig kommuniseres slik at andelhaverne blir involvert i de kommende utgiftene til borettslaget, eks plan for igangsetting av oppgradering av soil, eller oppgradering av trafokiosk som noen konkrete eksempler.

Tiltak som medfører store økninger i fellesgjeld skal kommuniseres i god tid slik at andelshaverne blir involverte i beslutninger.

Om nødvendig må det innkalles til ekstraordinære generalforsamlinger for å stemme på tiltakene, eks maling av boligmassen.

Formålet med dette forslaget er å bidra at andelshaverne får større oversikt over kommende vedlikeholds prosjekt, og økonomiske belastninger disse vil kunne medføre hver enkelt andelshaver.

Forslaget sendes fordi flere andelseiere uttrykker bekymring for kostnadene som p.t fremstår noe-uoversiktlige, og dette har tidligere vært etterspurt.

Planen skal bidra til en større forutsigbarhet, engasjement og sikre at alle i borettslaget får et eierskap til kommende vedlikeholdsbehov.

Styrets innstilling
Borettslaget har en vedlikeholdsplan og legger den ut på Vibbo, og denne revideres og prioriteres løpende ved behov.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar at styret pålegges å fremlegge en langsiktig vedlikeholdsplan for andelshaverne i Østmarka borettslag.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **41**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Etablering parkeringsplass ved Hellerudfaret 30

Fremmet av: Elias Helander Johansen (HF30)

Etablering av P-plass

Forslag til vedtak: Ønsker å ta opp etablering av p-plass som ifjor. Om det går fint kan jeg komme med bedre tegninger osv litt senere?

Gjelder da og øke en allerede etablert p-plass rekke med 1 plass til. Da blir fremkomligheten bedre for brøytebil om vinteren, og søppelbil.

mvh Elias (HF30)

Styrets innstilling
Styret opprettholder sitt generelle råd til generalforsamlingen at om å ikke godkjenne slike etableringer/privatisering, dette av hensynet til fellesskapets interesser. Styrets praksis de senere årene har vært å ikke støte oppunder forslag som bidrar til å redusere grøntarealene i borettslaget, og selv om parkeringssituasjonen til tider kan være utfordrende, ønsker vi per nå ikke å endre vår innstilling til dette.

Styret er naturligvis god kjent med at lignende etableringer er gjennomført, og for enkelte plasser godkjent av generalforsamling.

I dette tilfelle vil tiltaket også hindre en parkeringsmulighet i gaten, selv om andelseiers bil "forsvinner" fra gata (et slags "null-sum-situasjon").

Hvis generalforsamlingen godkjenner tiltaket, bør det forutsettes at andelseierne i HF30 samtykker til tiltaket i forkant av gjennomføring.

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

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **39**
Antall blanke stemmer: **43**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

15. Etablering parkeringsplass ved Hellerudfaret 22

Fremmet av: Stine Johannesen (HF22)

Jeg ønsker å få laget en p-plass med tilgang til lading av elbil, hvor jeg tar en noe av hagen ved å fjerne hekken og hvor det plantes en ny hekk tilsvarende i Hellerudfaret 22A og andre som har samme løsning.

Styrets innstilling
Styret opprettholder sitt generelle råd til generalforsamlingen at om å ikke godkjenne slike etableringer/privatisering, dette av hensynet til fellesskapets interesser og fordi det er til knytning til kommunal vei.

Styrets praksis de senere årene har vært å ikke støte oppunder forslag som bidrar til å redusere grøntarealene i borettslaget, og selv om parkeringssituasjonen til tider kan være utfordrende, ønsker vi per nå ikke å endre vår innstilling til dette.

Styret er naturligvis god kjent med at lignende etableringer er gjennomført, og for enkelte plasser godkjent av generalforsamling.

Styret ser samtidig at dette tiltaket teoretisk vil frigjør plass for en bil i gata.

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

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **26**
Antall blanke stemmer: **47**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

16. Vedlikehold av garasjer i borettslaget

Fremmet av: Tomas Reke Skogen (HS18)

Bakgrunnen for forslaget mitt er at det dessverre er veldig mange dårlig vedlikeholdte garasjer i det ellers så flotte borettslaget vårt. Samtidig er disse nok av en standard som ikke hadde vært godkjente som nyoppføringer

Forslag til vedtak: Forslaget mitt går ut på at styret utbedrer ett forslag til oppgradering av garasjer, på samme måte som det er satte krav til de som ønsker og har mulighet til å bygge ut boligene sine.

En garasjestandard som er litt modernisert og tilrettelagt for dagens bilstandard, men som likevel følger og passer inn med resten av byggverket i borettslaget. En oppgradering skal selvfølgelig stå for eiers regning.

Styrets innstilling
Styret mener dette ikke er borettslagets eller fellesskapets ansvar ettersom garasjeeierne har vedlikeholdsansvaret, og ber andelseierne stemme MOT forslaget.

Hvis generalforsamlingen vedtar forslaget, bør det nedsettes en garasjekomite som følger opp dette.

Styret vil samtidig følge opp vedlikeholde av eksisterende garasje, slik at garasjebyggene er i forsvarlig stand. Noen garasjeeier har gjort noe, men ikke tilstrekkelig. Neste steg for styret vil dessverre være en såkalt misligholdssak ovenfor de aktuelle andelseierne.

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

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **66**
Antall blanke stemmer: **34**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

17. Valg av styre i borettslaget

Status og rammebetingelser

Styremedlemmene Anders Thorud og Øivind Steen er ikke på valg.

Michael Winnem og Øistein-Magnus Høgholen har flyttet fra borettslaget, og stiller ikke til gjenvalg.
Øvrige i styret stiller til gjenvalg.

Valgkomiteens innstilling

Styreleder for 1 år: Linda Benterud (gjenvalg)

Styremedlemmer for 2 år: Aslak Celius (ny) og Jan Terje Rasmussen (gjenvalg)

Varamedlemmer for 1 år: Svein Tore Sagen (gjenvalg) og Rune Busch (ny)

Linda og Rune bor i Hellerudsvingen, mens resten bor i Hellerudfaret.

Valgkomiteen mener innstillingen til styret har god kompetanse og kontinuitet. Det kunne vært positivt med flere kvinner og flere fra Hellerudsvingen, men slike forhold kan variere og har variert fra styreperiode til styreperiode i vårt borettslag.

Valgkomiteen anmoder alle interesserte til å ta kontakt løpende, og Maria er glad for at det nå blir en kollega i valgkomiteen (selv om de er naboer).

Innstilling

Styret anmoder alle andelseier og beboer, som ønsker å bidra på en eller annen måte til borettslaget om å ta kontakt med valgkomiteen.

Det vil alltid være behov for engasjerte mennesker, enten knyttet til styret, velferd eller rekruttering av tillitsvalgte.

Viktig for styret har en god balanse av kompetanse, men viktig at man har tilstrekkelig tid som regelmessig er en utfordring.

Styret vil etter hvert legge ut mer informasjon om hvordan vi fordeler ansvar, men temaene på Vibbo avslører mye. Byggteknisk kompetanse er spesielt positivt å ha knyttet til oppfølging av utfordringer knyttet til vedlikehold.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Linda Benterud (70 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Linda Benterud

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Aslak Celius (67 stemmer)

Jan Terje Rasmussen (67 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Aslak Celius
Jan Terje Rasmussen

Varamedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Rune Busch (68 stemmer)
Svein Tore Sagen (69 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Rune Busch
Svein Tore Sagen

18. Valg av Velferdsgruppen for 1 år

Velferdsgruppemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tone Austad Steen (65 stemmer)
Mari Bjerkelund Solum (65 stemmer)
Helene Dahle Midttun (66 stemmer)
Kirsten Vikesland Mæhle (66 stemmer)
Søren Secher (65 stemmer)
Lena Swahn Rogg (65 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tone Austad Steen
Mari Bjerkelund Solum
Helene Dahle Midttun
Kirsten Vikesland Mæhle
Søren Secher
Lena Swahn Rogg

19. Valg av delegater til OBOS sin generalforsamling for 1 år

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Linda Benterud (65 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Linda Benterud

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Jan Terje Rasmussen (63 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jan Terje Rasmussen

20. Valg av valgkomité for 1 år

Valgkomitémedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Elise Rummelhoff Gjergjaj (67 stemmer)
Maria Lihaug (67 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Elise Rummelhoff Gjergjaj
Maria Lihaug

OBOS
Eiendomsforvaltning



INNKALLING

Ekstraordinær generalforsamling Østmarka borettlsag 08.10.2025

(snr.0137)

Velkommen til ekstraordinær generalforsamling i Østmarka borettslag

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 8. oktober kl. 22:00 og lukker 11. oktober kl. 22:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/137

Det holdes også et frivillig fysisk Beboermøte 8. oktober kl. 19:00 i samlingssalen til Trasop skole.
Beboermøtet avsluttes senest kl.21:00, slik at eventuelle endringer er klar før votering kl.22:00.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på generalforsamling?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Andelseiere som ønsker å avgi sin stemme via stemmeseddel (altså ikke digitalt), må levere denne i forbindelse med Beboermøtet 8.okt. oppstart kl.19:00.

Saker til behandling

1. Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen
2. Konstituering – Valg av møteleder og protokollfører
3. Konstituering – Valg av protokollvitne(r) og ev. tellekorps
4. Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede
5. Valg av ny revisor for borettslaget
6. HF24D - Fasadeendring terrassedør
7. Prinsipper for etablering lading elbil (diskusjons sak)
8. Etablering av frittstående boder i utendørs fellesarealer
9. HS5 - Etablering av ladeplass elbil
10. Vedtektene - endring av borettslagets vedtekter
11. Husordensreglene - endring av borettslagets Husordensregler
12. Orienteringssak om Retningslinjene i Borettslaget.

Med vennlig hilsen,
Styret i ØSTMARKA BORETTSLAG

Sak 1

Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

Sak 2

Konstituering – Valg av møteleder og protokollfører

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger Anders Thorud i styret som møteleder, og den digitale løsningen ordner protokollen når møtet lukkes.

Sak 3

Konstituering – Valg av protokollvitne(r) og ev. tellekorps

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger Maria Lihaug, som protokollvitne og tellekorps.

Sak 4

Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Generalforsamlingen bør godkjenne deltagere med stemmerett i Generalforsamlingen. I fysiske møter skjer registrering via fremmøteliste med registreringsblankett eller fullmakt. I den digitale løsningen skjer registrering via innlogging, eller via levering av stemmeseddel for registrering i digital løsning.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner innregistrering av eierne ved innlevering av registreringsblankett eller fullmakt, som tilstrekkelig bevis for at eier er deltager i Generalforsamlingen med stemmerett. Generalforsamling godkjenner innlogging i løsning for digitale årsmøter på Vibbo, som tilstrekkelig bevis for at andelseier er deltager i Generalforsamlingen med stemmerett.

Sak 5

Valg av ny revisor for borettslaget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

PwC AS har varslet om at de ikke vil fortsette å være revisor for selskaper som vårt borettslaget. 2 partnere i PwC starter et selskapet med samme betingelser som i dag. Borettslaget står derimot fritt til å velge hvilken revisor vi ønsker. Styret har ingen sterke formeninger om dette, og foreslår derfor de tre revisorene OBOS har gode samarbeid med. Det er i alfabetisk rekkefølge BDO, EY og PwC(ny virksomhet).

Nytt navn på ny "PwC virksomhet" kommer senere, men det skal visstnok ifølge pressmelding bli Tell AS.

Kostnadsmessig er begge selskapene svært rimelige, og ingen vesentlig kostnadsmessig grunn til å skille kandidatene.

Styrets innstilling

Styret ser ingen objektiv årsaken til å anbefale det ene eller det andre revisjonsselskapet, og lar det være helt opp til andelseierne.

Forslag til vedtak 1

Generalforsamlingen velger BDO AS som borettslagets revisor.

Forslag til vedtak 2

Generalforsamlingen velger PwC Accsurance AS som borettslagets revisor.

Sak 6

HF24D - Fasadeendring terrassedør

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Søknad om tillatelse til å sette inn ny større terrassedør i HF24D på østvendt langside mot Østmarka.

Tiltaket innebærer en fasadeendring. Fasadeendring vil bestå i å utvide terrassedøren i bredden og høyden. Dørens karm-mål er i dag ca 150 cm i bredde of 206 cm i høyde. Vi ønsker sette inn nye dører som er maksimalt 175cm brede og 220 cm høye. Viser til vedlagt skisse som illustrerer endringen av fasaden etter en utvidelse.

Vi har spurt Plan - og bygningsetaten om tiltaket er søknadspliktig. De har svart at tiltaket ikke er dette. Se vedlagt svar.

Styrets innstilling
Styret har ingen innstilling til denne saken.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen godkjenner endring av fasader mht. terrassedør i tråd sakens beskrivelse, og under forutsetning av PBE enten godkjenner endringen eller at det ikke er et søknadsplikt tiltak..

Vedlegg
1. Screenshot_20250824-093611.png

Sak 7

Prinsipper for etablering lading elbil (diskusjons sak)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Viser til gjeldende regler, og at styret i sin saksbehandling opplever problemstillinger for forslagsstillere. Blant annet knyttet til plassering av boks på fasader, at det kan blir mange av de, ikke faste parkeringsplasser osv .

Beboermøte vil være det mest naturlige stedet for diskusjon, men styret vil naturligvis også følge med på innspill og spørsmål fra eierne under den digitale voteringen.

Styrets innstilling
Styret har fått fullmakt til å godkjenne etablering av lading elbil, og er også iht. Loven pliktig til å tilrettelegge for dette.

Men det dukker opp noen utfordringer, når flere og flere naturlig nok ønsker å etablere slike ladeplasser.

Styret kommer til å videreføre prinsippet om at berørte naboer som informeres og involveres, slik at man kan gi innsigelser og ønsker til forslagsstiller eller direkte til styret.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen tar diskusjonen til etterretning, og styret tar med seg innspillene i videre saksbehandling.

Sak 8

Etablering av frittstående boder i utendørs fellesarealer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Viser til den prinsipielle saken, som ikke ble vedtatt med knapp margin.

Styrets innstilling

Styret er FOR vedtaket med de rammene som legges til grunn.

Som nevnt på ordinær generalforsamling, er det viktig at borettslaget og styret til en hver tid er obs utfordringene for utnyttelsesgraden i borettslaget. Nåværende styret er heldig å ha kompetanse i styret rundt dette.

Styret forutsetter at man begrenser omfang, og understreke at tiltakene anses som midlertidige. Byggene skal ikke stå i veien for regulert utbygging som påvirker utnyttelsesgraden i borettslaget. Styret vurderer parallelt prosess knyttet til endring av reguleringsplanen knyttet til flere forhold, da vi tror kommunene kan være positive til tilskudd som er i tråd med andre politiske vedtatte mål (f.eks. økt bruk av sykkel).

Styret forutsetter at alle berørte naboer orienteres om bodbygging, og gis mulighet til å komme med innspill til styret før behandlingen. Styret forutsetter også at vedlikeholdsansvaret er hos tiltakshavnende andelseier, og at tiltakshaver også bærer kostnader ved eventuell pålegg om å fjerne bod. .

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at mindre frittstående boder, som feks sykkelboder, kan etableres i borettslagets fellesrealer utendørs. Dette forutsetter at søknader om dette sendes til styret i forkant og godkjennes før man etablere dette, og at etableringen er midlertidig slik at det ikke går ut over utnyttelsesgraden til borettslaget og hindrer utbygginger iht. gjeldende reguleringsplan.

Sak 9

HS5 - Etablering av ladeplass elbil

Forslag fremmet av:
Ilse-Marie Restani (andelseier)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Viser til saksfremstillingen i vedlegget fra andelseier/beboer.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner andelseiers forslag om etablering av parkeringsplass for lading av elbil.

Vedlegg

2. Søknad Elbil lader.pdf

3. HS5 - Bilde Lading elbil på parkering.jpg

Sak 10

Vedtektene - endring av borettslagets vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Minner om vedtaket i ordinær generalforsamling, hvor det ble vedtatt å avholde ekstraordinær generalforsamling for å behandle reglene til borettslaget.

Viser til borettslagets nåværende vedtekter, som dere finner på Vibbo under "Om Borettslaget".

Viser også til vedlagte ny forslag til vedtektene, som generalforsamlingen tar stilling til i sin helhet. Altså om man er for eller mot reviderte vedtekter.

Vedtektene vil fortsatt primært være basert på de anbefalte standard vedtektene til OBOS.

Målet til styret har først og fremst vært å ha noe "språkvask", så forslaget til endringer er minimale.

Styrets innstilling

Styret anbefaler eierne/beboerne å godkjenne det nye forslaget til vedtekter, hvor man har tatt høyde for nye erfaringer og innspill fra beboere.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag til nye vedtekter slik de er vedlagt i innkallingen.

Vedlegg

4. VEDTEKTER - forslag til GF 08.10.2025.pdf

Sak 11

Husordensreglene - endring av borettslagets Husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Viser til vedtaket i ordinær generalforsamling hvor det ble vedtatt å avholde ekstraordinær generalforsamling for å endre borettslagets regler, blant annet Husordensreglene.

Gjeldende Husordensregler finner man på Vibbo under "Om borettslaget".

Vedlagt finner man styrets forslag til nye Husordensregler. Generalforsamlingen skal ta stilling til om man godkjenner de nye reglene eller ikke, men Beboermøte kan komme med innspill som gjør at innholdet endres noe.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å godkjenne de nye reglene, som er basert på en kombinasjon av innspill fra beboerne og erfaringer styret har gjort underveis.

Styret har hatt en ambisjon om å forenkle Husordensreglene, slik at de er mest mulig forståelig og samtidig tydelige nok.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag til nye Husordensregler

Vedlegg

5. HUSORDENSREGLER forslag til GF 08.10.2025.pdf

Sak 12

Orienteringssak om Retningslinjene i Borettslaget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Viser til vedlagte oppdaterte Retningslinjer.

Disse vil gjennomgås i Beboermøtet, og styret anbefaler ellers alle andelseiere til å bruke anledningen til å lese gjennom Retningslinjene.

Retningslinjene skal være et tilskudd til Vedtektene og Husordensreglene, hvor styret i største mulig grad viser hvilke prinsipper som ligger til grunn i styrets behandling. Målet er at det skal oppleves som mer forutsigbart og trygt for andelseierne. Vesentlige endringer skal styret informere beboerne om, og Retningslinjene kan ikke være i strid med Lov, Vedtekter eller Husordensregler.

Styrets innstilling

Styret håper Retningslinjene oppleves som nyttige for beboerne, og anbefaler alle å komme med løpende innspill på innhold som eventuelt er uklare eller ikke gir mening.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen tar styrets oppdaterte Retningslinjer til etterretning.

Vedlegg

6. Retningslinjer for Østmarka BRL - 01.10.2025.pdf

Vedlegg 1 til sak 6. HF24D - Fasadeendring terrassedør



Til styret i Østmarka borettslag

Søknad om oppføring av elbillader ved parkeringsplass

Jeg, Ilse-Marie Restani, eier en leilighet i firemannsboligen Hellerudsvingen 5 og ønsker å installere elbillader. Firemannsboligen disponerer to parkeringsplasser utenfor boligen, og i henhold til den interne ordningen benyttes disse av de to boligene med lengst ansiennitet. Jeg disponerer en av disse plassene, samt hagen i forkant av boligen som parkeringsplassene ligger opptil.

Jeg ønsker med dette å søke om tillatelse til å sette opp en elbillader på stativ ved siden av eksisterende lyktestolpe, tett inntil min parkeringsplass. Laderen vil være skjermet av eksisterende hekk, slik at den ikke blir sjenerende for forbipasserende.

Dersom jeg på et senere tidspunkt selger boligen, vil en av de andre enhetene i firemannsboligen overta retten til parkeringsplassen. Jeg stiller meg positiv til at laderen da enten kan kobles om til ny bruker eller fjernes helt, dersom dette er ønskelig.

Jeg har innhentet signaturer fra samtlige beboere i firemannsboligen, og ingen har hatt innsigelser til etableringen av laderen.

Tiltaket vil bidra til en mer praktisk hverdag ved å kunne lade bilen hjemmefra, samtidig som det gir en fremtidsrettet løsning for bruk av elbil i borettslaget. Jeg håper derfor på et positivt vedtak fra styret.

Med vennlig hilsen,

Ilse-Marie Restani
Hellerudsvingen 5

Vedlegg:

Signaturer med oversiktskart
Bilde av hage

Nabovarsel

Jeg skal søke om å sette opp lader til El-bil på fremsiden av Hellerudsvingen 5, på egen hageflekk. Oppstart vil bli når søknad er godkjent. Se skisse og bilde under.

Med vennlig hilsen,

Ilse-Marie Restani
Hellerudsvingen 5

Signaturer:

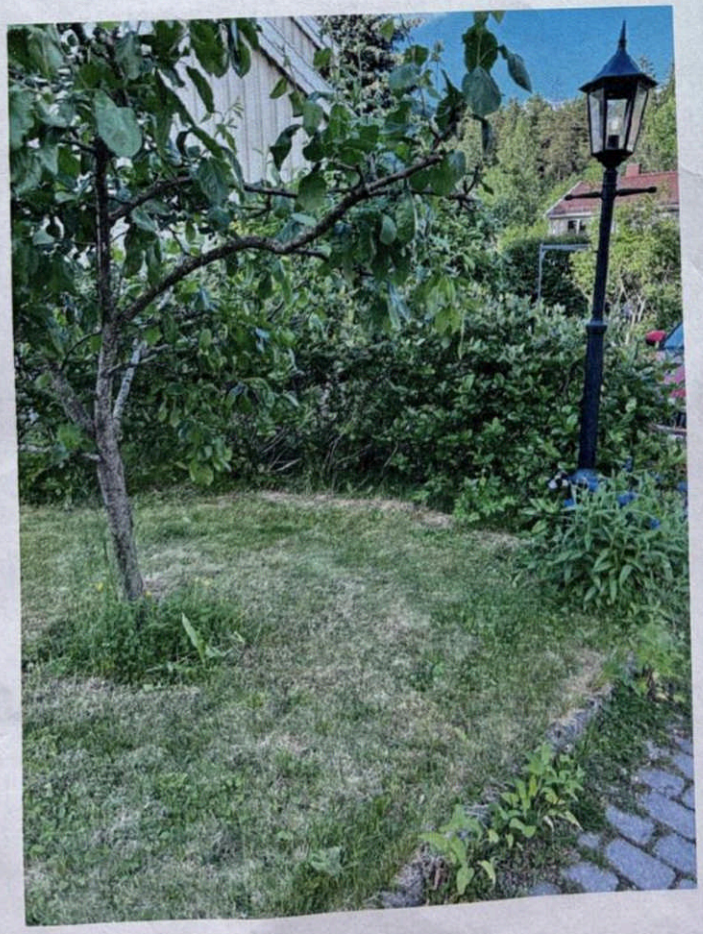
Stig Rimstad

Jonas Broman Olsson

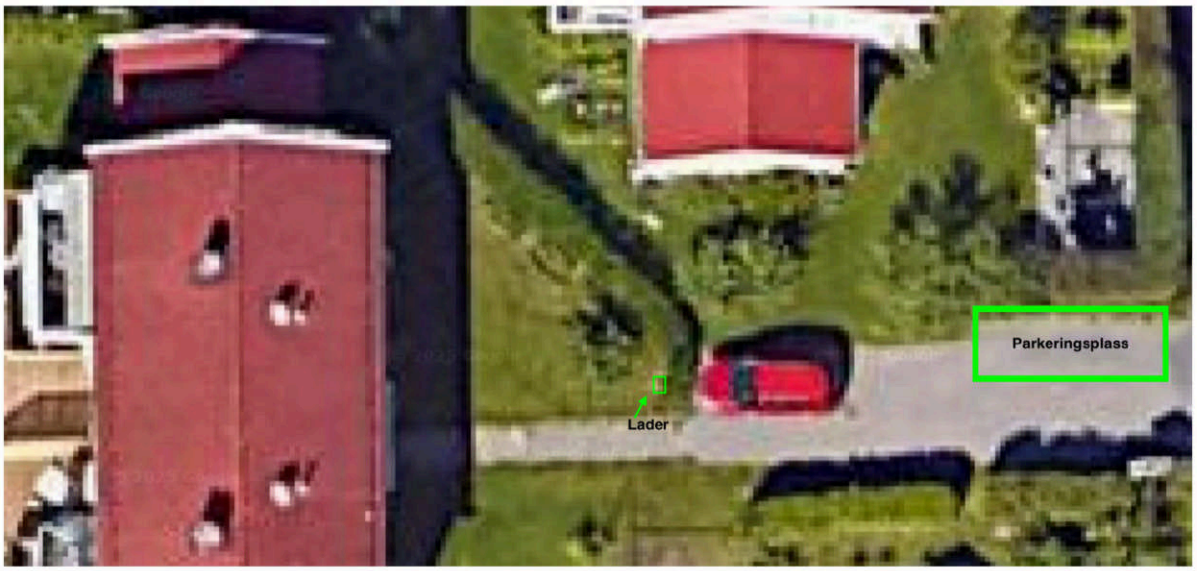
Heidi Nøstvig







Vedlegg 3 til sak 9. HS5 - Etablering av ladeplass elbil



Vedtekter
for
Østmarka borettslag.

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

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

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

8-4 Representasjon og fullmakt
(1) Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Elektronisk kommunikasjon

11-1 Utsending av informasjon elektronisk

Ordinær informasjon til andelseiere, som f.eks. rundskriv, vil i hovedsak sendes ut elektronisk i form av epost. For å gjennomføre elektronisk kommunikasjon med andelseiere krever dette innsamling og registrering av epostadresser til andelseiere. Styret har vurdert det har berettiget interesse i å kommunisere effektivt med andelseierne i dette tilfelle, og anser derfor at denne innsamlingen og bruken av personopplysninger har rettslig grunnlag i personopplysingsloven §§ 11, jf. § 8 f, og GDPR artikkel 6 (1) f. Når styret samler inn og bruker personopplysninger om den enkelte andelseier, har vedkommende rett til å kreve innsyn, retting eller sletting av egne personopplysningene som styret behandler. Dette følger av personvernlovgivningen. Den enkelte andelseiere kan gjøre seg nærmere kjent med innholdet i sine rettigheter etter personvernlovgivningen på Datatilsynets nettside: www.datatilsynet.no.

11-2 Vedlikehold av kontaktinformasjon

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

11-3 Søknad og unntak

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Tilleggsinformasjon

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

Vedtekter for garasjene i borettslaget

Vedtatt av ordinær generalforsamling 25.05.2004.
Endret i generalforsamling 19.05.2015, 02.05.2018, 13.06.2023

1. Eierforhold
Garasjer kan kun eies av andelseiere i Østmarka borettslag.

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

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

4. Leie (felleskostnad til borettslaget)
I tillegg til foreskrevet forsikring og eiendomsskatt, betaler garasjeeierne grunnleie til borettslaget.

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

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



ØSTMARKA BORETTSLAG

Opprinnelig vedtatt på generalforsamling 9. april 1959
Endringer vedtatt på generalforsamlinger: 05.05.1993, 08.05.2000 og 13.04.2011, og ev. 08.10.2025.

OVERORDNET FORMÅL

Husordensreglene skal bidra til **orden, trygghet og trivsel** i borettslaget, og er ment som et grunnlag for godt naboskap og bomiljø.

Hovedregelen er at hver enkelt bruker sin bolig, fellesrom og uteområder på en måte som ikke er til unødvendig eller urimelig ulempe for andre.

1. **Bruk av leiligheten**
   Unngå unødvendig støy i trapperom, kjeller og loft.
   Det skal være ro i huset etter kl. 23:00. Ved fest eller større selskap bør naboer varsles på forhånd.
   Bygningsmessige endringer, tilbygg eller endringer av eksteriør krever styrets godkjenning.
   Leiligheten skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at f.eks. vannledninger ikke fryser.
   Snø på balkonger skal fjernes etter snøfall.

2. **Bruk av felles trapperom og inngangsparti**
   Trapperom er rømningsvei og skal generelt holdes frie. Barnevogner, sykler, ski og lignende skal ikke plasseres i trapperom over natten.
   Dører til felles oppgang, loft og kjeller skal holdes låst, dersom ikke annet avtales mellom husets beboere

3. **Renhold og vedlikehold av fellesarealer**
   Vask og renhold av ganger og fellesrom, inkludert vaskerom, er beboernes felles ansvar og utføres etter behov.
   Ventiler og luftemuligheter må ikke blokkeres.
   Vedlikehold av fellesarealer (f.eks. maling, utskifting av lyspærer) er beboernes felles ansvar.
   Ved oppussing av oppgangene, skal styret godkjenne igangsetting (gjelder firemannsboligene). Beboere kan søke styret om refusjon for utgiftene før oppstart. Det må fremlegges originalkvittering til styret før penger utbetales.

4. **Avfall og kildesortering**
   Søppel skal kildesorteres i henhold til kommunens gjeldende regler.
   Avfall skal pakkes godt inn og kastes i avfallsbeholdere. Søl og forsøpling rundt søppelplassene skal unngås.
   Hageavfall, kjemikaler og elektrisk avfall må ikke kastes i avfallsbeholderne. Hver og en er selv ansvarlig for å levere dette til avfallsstasjon.

5. **Bruk og vedlikehold av fellesanlegg og uteområder**
   Plener, beplantning og felles grøntområder skal vernes.
   Beboerne fordeler seg imellom oppgaver som plenklipping, vanning, snømåking på stikkveier m.m. Styret kan innkalle til dugnad ved behov.
   Felling av trær krever styrets godkjenning.
   Bruk av åpen flamme er generelt ikke tillatt i fellesarealene. Kullgriller med lokk og lukkede bålpanner er tillatt, forutsatt at disse er plassert minimum 3 meter fra husvegg eller annen bebyggelse, og plassert på ikke brennbart underlag. Griller og bålpanner skal ikke overbygges. Det forutsettes at egnet slokkeutstyr er tilgjengelig ved bruk.

6. **Husdyr**
   Hund og katt er tillatt etter styrets godkjenning (se borettslaget hjemmesider).
   Eier plikter å sørge for at dyret ikke sjenerer naboer eller skade fellesområder.

7. **Endringer i husordensreglene**
   Endringer eller tillegg til disse husordensreglene behandles av styret, og legges frem for generalforsamlingen til godkjenning.

Retningslinjer
for
Østmarka borettslag

1. INNLEDNING

Retningslinjene er vedtatt av styret, og fungerer som et tillegg til borettslagets Vedtekter og Husordensregler. De skal til enhver tid være tilgjengelig for andelseierne.
Alle tiltak som ikke er utført i tråd med retningslinjene og uten godkjenning fra styret, er å anse som brudd på borettslagets regler og kan kreves revet eller tilbakeført for andelseiers regning.

2. FORSIKRINGSSAKER

Borettslagets bygningsmasse er forsikret med en såkalt fullverdi bygningsforsikring. Forsikringen dekker bygningenes fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier. Det betyr at den enkelte andelseier bør ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsaken til skaden.

Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til styret via e-post. Alternativt kan skaden også meldes direkte til forsikringsseskapet.

Er det en akutt vannskade, ta kontakt med rørlegger.
Styret bestiller håndverker for reparasjon, og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir betalt av forsikringsselskapet i tråd med dekning.

NB! Borettslagets styre vil i hvert enkelt tilfelle vurdere hvorvidt borettslaget eller ansvarlig andelseier skal dekke egenandel.

Styrets gjeldende prinsipper for egenandel
Hovedregelen er at borettslaget dekker egenandelen, med følgende unntak:

- Andelseier er åpenbart skyld i saken (f.eks. grov uaktsomhet, eller brudd på vedlikeholdsplikten, eller utdatert utstyr o.l.)
- Avvik mht. gjeldende retningslinjer og anbefalinger mht. fra Sintef er styrets grunnlag, (vel og merke ytterpunktet). F.eks mht. levetid varmtvannsbereder 25 år og oppvaskmaskin 15 år.

3. RUTINER VED VANN- ELLER ANDRE SKADER

Enhver beboer plikter å gjøre det som er mulig for å begrense skader. Det gjelder å bidra til at slike skader ikke oppstår ved bl.a. å utføre alle arbeider i boligen forskriftsmessig og å iverksette forebyggende tiltak der det er naturlig. Videre plikter beboerne å begrense skader som er oppstått, for eksempel ved å stenge av hovedkran til vannet. Dersom beboer ikke foretar den naturlige skadebegrensning kan det påregnes erstatningsansvar – for eksempel avkortning i forsikringsutbetaling, pålegg om å dekke egenandel eller andre av borettslagets utgifter (jf. vedtektenes § 5-3 (3) og § 7-1).

Alle skader på borettslagets eiendom skal rapporteres til styret skriftlig så snart som mulig, hvis det er aktuelt å benytte borettslagets forsikringer.

4. TRAMPOLINER

Det er den enkelte som eier trampolinen som har ansvaret for denne i sin helhet.

Trampolinen kan kun monteres på det areal andelseieren selv disponerer (hageflekk eller tilsvarende), med følgende rammer:

- All montering og bruk av trampoliner skjer for eierens egen regning og risiko, borettslaget har intet ansvar for disse og kan ikke holdes ansvarlig for skader på person eller ting som følge av bruk av trampolinen.
- Eier av trampoline plikter å montere denne etter gjeldende monteringsanvisninger, med særlig vekt på at sikker bruk ivaretas.
- Trampoline skal ha montert sikkerhetsnett.
- Eier av trampoline skal føre nødvendig tilsyn og vedlikehold slik at sikker bruk ivaretas.
- Bruk av trampoliner er ikke tillatt før klokken 09.00 eller etter kl. 21.00, og skal også innenfor disse tider skje på en måte som ikke medfører urimelig støy eller plage for andre beboere.
- Dersom trampolinen anses å utgjøre en fare for sikkerheten kan styret pålegge eier straks å utbedre forholdet, og om nødvendig gi pålegg om at trampolinen fjernes.

5. BRANNSIKRINGSUTSTYR OG BRANNVARSLINGSANLEGG

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak, skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Røykvarsler skal plasseres slik at den kan høres tydelig på soverom når dører er lukket.
Det skal være minst én røykvarsler i hver etasje, helst i eller nær soveromsgang. I tillegg har alle hus i Østmarka borettslag montert brannvarslingsanlegg.
Det er borettslagets ansvar å anskaffe utstyret, mens det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt skal dette meldes skriftlig til styret.

Brannvarslingsanlegg - Her er en kort beskrivelse av hvordan brannvarslingsanleggene er montert:

- **Firemannsboligene:** Nettbaserte røykdetektorer i kjellere, på loft og i trappeganger. Kraftige sirener/bjeller i trappeganger. Sentral rett innenfor utgangsdøren (her henger plastbelagt instruks).

- **Rekkehusene**: Nettbaserte røykdetektorer på kaldloft, med sirene ned i hver leilighet. Sentralen er plassert i nedgang til kjeller på enden av rekkehusene. Sentralen er plassert i et varmeskap (farge grå), rett innenfor døren. Nøkkel til skapet skal henge ved siden. Også her henger det en plastbelagt instruks for sentralen Det er viktig at alle beboere forsikrer seg om at de har nøkkelen de har fått utdelt til ytterdører ned til kjeller, slik at de har tilgang til sentralen.

Borettslaget har avtale om årlig kontroll av anleggene, info om dette blir gitt før kontrollen.

6. VINDUER

Takvinduer: Installasjon av takvinduer skal meldes til styret. Slike arbeider tillates under forutsetning av godkjennelse fra Plan- og bygningsetaten. Alle arbeidene skal utføres forskriftsmessig, og styret forbeholder seg retten til å kontrollere for beboers regning. Skader som påføres bygningene som følge av arbeider, vil medføre erstatningsansvar.

Kjellervinduer: Forstørrelse av kjellervinduer skal meldes til styret. Slike arbeider tillates under forutsetning av godkjennelse fra Plan- og bygningsetaten. Alle arbeidene skal utføres forskriftsmessig, og styret forbeholder seg retten til å kontrollere for beboers regning. Skader som påføres bygningene som følge av arbeider, vil medføre erstatningsansvar.
Se til enhver tid gjeldende Byggehefte på borettlagets hjemmeside, for retningslinjer mht. fasadeendringer på.

7. HUSFARGER/FARGEKODER

Her følger informasjon om fargekoder og beistype som er benyttet på de nye fasadene i borettslagets boliger. Ved påbygg i henhold til vedtatte tegninger må det benyttes samme type beis og farge.

Det benyttes **Jotun beis** og følgende framgangsmåte:

- Ubehandlet/behandlet treverk grunnes med **Jotun sopp- og algedreper.**
- To strøk med **Jotun optimal.**

Fargekoder er følgende:

Grå hus:	Vegg:	NCS nr. S2010-y10R
		Vindskier etc. 0502y hvit
Gule hus:	Vegg:	NCS nr. MC2424-y13R
		Vindskier etc. 0502y hvit

8. OMBYGGING, TILBYGG OG BRUKSENDRING AV BOENHETER

Det er anledning til å innrede loft og kjeller til annet enn bod, men slik bruksendring krever tillatelse fra Plan- og bygningsetaten, og styret. Generalforsamlingen vedtok i 2015 byggerutiner som skal følges ved all ombygging, og disse er beskrevet i borettslagets byggehefte og kontrakt, tilgjengelig på Vibbo.

Alle arbeider skal utføres forskriftsmessig, styret kan kontrollere arbeidet for beboers regning, og eventuelle skader som følge av arbeidene vil medføre erstatningsansvar. Tilsvarende gjelder for tilbygg, påbygg og endringer av bærende konstruksjoner, som også krever byggemelding til Plan- og bygningsetaten, styrets godkjenning og oppstartstillatelse før igangsettelse.

9. OPPDELING AV UTEAREAL (GJERDE OG HEKK)

Fordeling av uteareal – firemannsboligene/rekkehusene.
Før hekk eller gjerde settes opp skal fellesarealet fordeles mellom de fire boenhetene. Dette skal gjøres slik at arealene blir omtrent likt fordelt mellom de fire enhetene. Fordelingen tegnes opp og godkjennes med signatur fra alle husets beboere. Signert kart skal sendes til styret. Det skal også sendes kopi av varsel til andre berørte naboer, samt bilde eller tegning av gjerdet som skal settes opp.

Som grunnregel skal gjerdet settes opp maksimalt 5 meter fra husvegg, men sikre fri ferdsel rundt huset, gjerne med port om dette viser seg nødvendig. Det kan søkes dispensasjon fra 5-metersregelen. Der det er mindre enn 11 meter mellom husene fordeles hagene midt på. Gjerdet skal ha en maksimal høyde på 100 cm over bakkenivå. Det skal være plankegjerde av tre. Stakittbordene skal ha mellomrom.
Gjerdene skal males hvite, med fargekode Jotun optimal nr 0502y hvit.

Kostnader og vedlikehold: Den som setter opp gjerdet står for alle kostnader, inkludert regelmessig vedlikehold. Sanksjoner ved mislighold av retningslinjer: Dersom retningslinjene ikke følges vil styret kunne fjerne gjerdet for eiers regning.

Fordeling av uteareal - rekkehusene
Hekker eller gjerder kan settes opp der de naturlige grensene går mellom enhetenes disponering av arealet. I tilfelle tvil om dette, må enighet oppnås med naboer. 5-metersregelen vil normalt gjelde også for rekkehusene. For øvrig gjelder punktene ovenfor også for rekkehusene.

Den enkelte beboer har ikke eiendomsrett, men bruksrett til disse arealene.

Det må ikke plantes hekker, trær, blomster eller annen vegetasjon nær husvegger.

Hekker skal vedlikeholdes og kan være opptil to meter høye og en meter bredde.
Trær som beboeren selv planter skal vedlikeholdes. Hvis trær er store eller har sykdom og er til fare for folk eller hus, kan beboeren søke styret om å få fjernet disse for borettslagets regning. Trær som ikke er til fare for folk eller hus, kan beboeren søke styret om å fjerne for egen regning, under forutsetning av at trærne felles/beskjæres av fagpersoner. Dette grunnet helse-, miljø- og sikkerhetsregler som borettslaget er pålagt å følge.

10. TERRASSER, LEVEGGER OG PLATTINGER.

Det er anledning til å bygge terrasser, plattinger og levegger i borettslaget.
Det skal innhentes tillatelse fra styret før arbeidene igangsettes.

Søknaden skal inneholde:

1. Beskrivelse av hva som skal gjøres, med tegninger. Styret forbeholder seg retten til ikke å godkjenne ny bebyggelse som ikke harmonerer med den øvrige bebyggelsen i borettslaget.

2. Dokumentasjon på nabovarsling av berørte naboer.

11. FRITTSTÅENDE BYGG (DUKKESTUER, DRIVHUS OG BODER).

Styret kan gi tillatelse til å sette opp frittstående bygg, som ikke er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven, på inntil 6 kvm., med høyde under 210 cm, for en begrenset tidsperiode. Dette krever skriftlig søknad til styret. Det skal det alltid innhentes godkjenning fra husets øvrige beboere og tilstøtende naboer. Den som setter opp bygget står for alle kostnader, inkludert regelmessig vedlikehold. Sanksjoner ved mislighold av retningslinjer: Dersom retningslinjene ikke følges, etter skriftlig varsel, vil styret kunne fjerne bygget for eiers regning.

Dersom midlertidig bebyggelse, herunder boder, dukkehus, garasjer og plattinger, er til hinder for regulerte påbygg, enten som følge av plassering eller reguleringsplanens tillatte utnyttelsesgrad, skal disse fjernes for eiers regning. Styret forbeholder seg retten til ikke å godkjenne ny bebyggelse som ikke harmonerer med den øvrige bebyggelsen i borettslaget

Beboere uten anledning for tilbygg skal prioriteres, når styret godkjenner etablering av frittstående bygg.

12. PARKERING OG GARASJER

Gateparkering. Både Hellerudfaret og Hellerudsvingen er kommunale veier. Derfor gjelder offentlige regler. Vis hensyn ved parkering, slik at utkjøringer ikke blokkeres og slik at større kjøretøy kommer fram (utrykningskjøretøy, søppelbil mv.)
Oppstillingsplasser på fellesområde som beboere bruker som sin egen, skal ryddes fri for greiner og snø slik at bilen står godt innenfor hver enkel plass.
Ta kontakt med styret ved salg av garasje.

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

Vedlikehold av garasjene. Garasjeeierne er selv ansvarlig for vedlikehold av garasjene. Garasjene skal være malt i de samme fargene som husene våre. Alle portene i samme rekke skal være mest mulig like og ha samme farge (hvit eller brun).

Se ellers egne vedtekter for garasjene.

13. VARMEPUMPE/ PARABOL/MARKISER.

Varmepumpe er tillatt etter følgende retningslinjer:

- Installasjon av varmepumpen skal utføres av fagfolk med F-gass sertifisering.
- Det skal velges en så støysvak varmepumpe som mulig – max. 53dB på utedelen.
- Andelseieren er ansvarlig for at varmepumpen ikke genererer støy som overstiger byggeforskriftenes krav på 32dB i oppholdsrom hos naboer. Dersom det ved måling viser seg at varmepumpen genererer støy over denne verdien, er eier ansvarlig for å gjennomføre tiltak for å redusere støyen til under denne grenseverdien. Kravet til støy gjelder også ved åpent vindu.
- Varmepumpen må monteres med hensyn til vibrasjonsdemping.
- Varmepumpen må bygges inn i et varmepumpehus som må males i samme farge som veggen.

- Kondensvann, fra både inne- og utedel, må ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende. Kondensvann fra innedel kan oppstå når varmepumpen brukes som aircondition.
- Eventuelle rør og ledninger som synes for allmennheten skal samsvare med bygningsmassens utsende.
- Alle kostnader til utbedringer og skader eller ekstra vedlikehold som kan tilskrives varmepumpen eller installasjonen av denne må dekkes av andelseier.
- Ved salg av andel med varmepumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmepumpeinstallasjonen. Det er en forutsetning at ny eier aksepterer det ansvar som følger med varmepumpeinstallasjonen.
- Utedelen må plasseres på et sted hvor den er lite sjenerende for naboer. Fortrinnsvis på vegg innenfor balkong/veranda i 4-mannsboliger og bak huset på rekkehus.
- Før montering må det sendes en skriftlig søknad til styret. Det er ikke lov til å montere varmepumpen før man har fått styrets godkjennelse

Parabol er ikke tillatt uten søknad til styret.

Markiser: Styret anbefaler at markiser i samme hus er mest mulig like.

14. UTLEIE AV BOLIG (ANDEL)

All utleie av boenhet, enten det gjelder langtidsleie eller korttidsutleie (f.eks. via AirBnb eller lignende plattformer), skal meldes skriftlig til styret.
Ved overlating av bruk (f.eks. langtidsutleie) er det egne regler for dette i Vedtektene.
Ved korttidsutleie skal øvrige beboere i samme hus varsles på forhånd om perioden for utleie, samt kontaktinformasjon til ansvarlig eier/leietaker.
Korttidsutleie skal ikke medføre økt støy, slitasje eller annen ulempe for naboene. Husordensreglene gjelder fullt ut for alle leietakere og gjester.
Eier står til enhver tid ansvarlig for leietakers oppførsel og eventuelle skader eller brudd på ordensreglene.

Samlet korttidsutleie av en enhet skal ikke overstige 30 dager i året.
Utleie som innebærer endret bruk av leiligheten (f.eks. næringspreget korttidsutleie) er ikke tillatt uten styrets særskilte samtykke.

15. ENDRING AV RETNINGSLINJER

Styret endrer disse retningslinjene etter borettslagets behov, men plikter å informere eiere og beboere om vesentlige endringer. Retningslinjene som ligger tilgjengelig på borettslsagets hjemmesider, er de gjeldende og skal dateres mht. endringer.

Dato for siste endring/oppdatering: 01.10.2025
Tidligere oppdateringer:

Styret i Østmarka borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 8.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.10.25
Selskapsnummer: 137 **Selskapsnavn:** ØSTMARKA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Konstituering – Valg av møteleder og protokollfører

Generalforsamlingen velger Anders Thorud i styret som møteleder, og den digitale løsningen ordner protokollen når møtet lukkes.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Konstituering – Valg av protokollvitne(r) og ev. tellekorps

Generalforsamlingen velger Maria Lihaug, som protokollvitne og tellekorps.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede

Generalforsamlingen godkjenner innregistrering av eierne ved innlevering av registreringsblankett eller fullmakt, som tilstrekkelig bevis for at eier er deltager i Generalforsamlingen med stemmerett. Generalforsamling godkjenner innlogging i løsning for digitale årsmøter på Vibbo, som tilstrekkelig bevis for at andelseier er deltager i Generalforsamlingen med stemmerett.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Valg av ny revisor for borettslaget

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Generalforsamlingen velger BDO AS som borettslagets revisor.

☐ Generalforsamlingen velger PwC Accsurance AS som borettslagets revisor.

Sak 6 HF24D - Fasadeendring terrassedør

Generalforsamlingen godkjenner endring av fasader mht. terrassedør i tråd sakens beskrivelse, og under forutsetning av PBE enten godkjenner endringen eller at det ikke er et søknadsplikt tiltak..

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Prinsipper for etablering lading elbil (diskusjons sak)

Generalforsamlingen tar diskusjonen til etterretning, og styret tar med seg innspillene i videre saksbehandling.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Etablering av frittstående boder i utendørs fellesarealer

Generalforsamlingen godkjenner at mindre frittstående boder, som feks sykkelboder, kan etableres i borettslagets fellesrealer utendørs. Dette forutsetter at søknader om dette sendes til styret i forkant og godkjennes før man etablere dette, og at etableringen er midlertidig slik at det ikke går ut over utnyttelsesgraden til borettslaget og hindrer utbygginger iht. gjeldende reguleringsplan.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 HS5 - Etablering av ladeplass elbil

Generalforsamlingen godkjenner andelseiers forslag om etablering av parkeringsplass for lading av elbil.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Vedtektene - endring av borettslagets vedtekter

Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag til nye vedtekter slik de er vedlagt i innkallingen.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Husordensreglene - endring av borettslagets Husordensregler

Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag til nye Husordensregler

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Orienteringssak om Retningslinjene i Borettslaget

Generalforsamlingen tar styrets oppdaterte Retningslinjer til etterretning.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 2025 for ØSTMARKA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950467223
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 8. oktober kl. 22:00 til 11. oktober kl. 22:00 og møtet ble avholdt 8. oktober 2025, Beboermøte i Trasop skoles Samlingssal, som avsluttes senest kl.21:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 100.

Følgende saker ble behandlet på generalforsamling::

1. Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **74**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Konstituering – Valg av møteleder og protokollfører

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger Anders Thorud i styret som møteleder, og den digitale løsningen ordner protokollen når møtet lukkes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **74**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Konstituering – Valg av protokollvitne(r) og ev. tellekorps

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger Maria Lihaug, som protokollvitne og tellekorps.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **74**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede

Styrets innstilling
Generalforsamlingen bør godkjenne deltagere med stemmerett i Generalforsamlingen. I fysiske møter skjer registrering via fremmøteliste med registreringsblankett eller fullmakt. I den digitale løsningen skjer registrering via innlogging, eller via levering av stemmeseddel for registrering i digital løsning.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner innregistrering av eierne ved innlevering av registreringsblankett eller fullmakt, som tilstrekkelig bevis for at eier er deltager i Generalforsamlingen med stemmerett. Generalforsamling godkjenner innlogging i løsning for digitale årsmøter på Vibbo, som tilstrekkelig bevis for at andelseier er deltager i Generalforsamlingen med stemmerett.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **71**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **29**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Valg av ny revisor for borettslaget

PwC AS har varslet om at de ikke vil fortsette å være revisor for selskaper som vårt borettslaget. 2 partnere i PwC starter et selskapet med samme betingelser som i dag. Borettslaget står derimot fritt til å velge hvilken revisor vi ønsker. Styret har ingen sterke formeninger om dette, og foreslår derfor de tre revisorene OBOS har gode samarbeid med. Det er i alfabetisk rekkefølge BDO, EY og PwC(ny virksomhet).

Nytt navn på ny "PwC virksomhet" kommer senere, men det skal visstnok ifølge pressmelding bli Tell AS.

Kostnadsmessig er begge selskapene svært rimelige, og ingen vesentlig kostnadsmessig grunn til å skille kandidatene.

Styrets innstilling
Styret ser ingen objektiv årsaken til å anbefale det ene eller det andre revisjonsselskapet, og lar det være helt opp til andelseierne.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Generalforsamlingen velger BDO AS som borettslagets revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Generalforsamlingen velger PwC Accsurance AS som borettslagets revisor.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **40**
Antall stemmer for vedtak 2: **27**

Antall blanke stemmer: **33**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. HF24D - Fasadeendring terrassedør

Søknad om tillatelse til å sette inn ny større terrassedør i HF24D på østvendt langside mot Østmarka.

Tiltaket innebærer en fasadeendring. Fasadeendring vil bestå i å utvide terrassedøren i bredden og høyden. Dørens karm-mål er i dag ca 150 cm i bredde of 206 cm i høyde. Vi ønsker sette inn nye dører som er maksimalt 175cm brede og 220 cm høye. Viser til vedlagt skisse som illustrerer endringen av fasaden etter en utvidelse.

Vi har spurt Plan - og bygningsetaten om tiltaket er søknadspliktig. De har svart at tiltaket ikke er dette. Se vedlagt svar.

Styrets innstilling
Styret har ingen innstilling til denne saken, men Beboermøtet ba om en presisering om at ny dørløsning i har samme uttrykk som dagens løsning. Det forutsetter også styret, da det ikke fremkommer noe annet i søknad/forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner endring av fasader mht. terrassedør i tråd sakens beskrivelse, og under forutsetning av PBE enten godkjenner endringen eller at det ikke er et søknadspliktig tiltak, samt at ny dørløsning har samme uttrykk som dagens løsning.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **69**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Prinsipper for etablering lading elbil (diskusjons sak)

Viser til gjeldende regler, og at styret i sin saksbehandling opplever problemstillinger for forslagsstillere. Blant annet knyttet til plassering av boks på fasader, at det kan blir mange av de, ikke faste parkeringsplasser osv .

Beboermøte vil være det mest naturlige stedet for diskusjon, men styret vil naturligvis også følge med på innspill og spørsmål fra eierne under den digitale voteringen.

Styrets innstilling
Styret har fått fullmakt til å godkjenne etablering av lading elbil, og er også iht. Loven pliktig til å tilrettelegge for dette.

Men det dukker opp noen utfordringer, når flere og flere naturlig nok ønsker å etablere slike ladeplasser.

Styret kommer til å videreføre prinsippet om at berørte naboer som informeres og involveres, slik at man kan gi innsigelser og ønsker til forslagsstiller eller direkte til styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen tar diskusjonen til etterretning, og styret tar med seg innspillene i videre saksbehandling.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **75**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**

Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Etablering av frittstående boder i utendørs fellesarealer

Viser til den prinsipielle saken, som ikke ble vedtatt med knapp margin.

Styrets innstilling
Styret er FOR vedtaket med de rammene som legges til grunn.

Som nevnt på ordinær generalforsamling, er det viktig at borettslaget og styret til en hver tid er obs utfordringene for utnyttelsesgraden i borettslaget. Nåværende styret er heldig å ha kompetanse i styret rundt dette.

Styret forutsetter at man begrenser omfang, og understreke at tiltakene anses som midlertidige. Byggene skal ikke stå i veien for regulert utbygging som påvirker utnyttelsesgraden i borettslaget. Styret vurderer parallelt prosess knyttet til endring av reguleringsplanen knyttet til flere forhold, da vi tror kommunene kan være positive til tilskudd som er i tråd med andre politiske vedtatte mål (f.eks. økt bruk av sykkel).

Styret forutsetter at alle berørte naboer orienteres om bodbygging, og gis mulighet til å komme med innspill til styret før behandlingen. Styret forutsetter også at vedlikeholdsansvaret er hos tiltakshavnende andelseier, og at tiltakshaver også bærer kostnader ved eventuell pålegg om å fjerne bod. .

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner at mindre frittstående boder, som feks sykkelboder, kan etableres i borettslagets fellesrealer utendørs. Dette forutsetter at søknader om dette sendes til styret i forkant og godkjennes før man etablere dette, og at etableringen er midlertidig slik at det ikke går ut over utnyttelsesgraden til borettslaget og hindrer utbygginger iht. gjeldende reguleringsplan.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **71**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. HS5 - Etablering av ladeplass elbil

Fremmet av: Ilse-Marie Restani (andelseier)

Viser til saksfremstillingen i vedlegget fra andelseier/beboer.

Styrets innstilling
Styret er som kjent prinsipielt negative til privatisering av borettslagets fellesarealer uten en helhetlig plan, men vi er ikke negative til etablering av ladeplasser når berørte naboer er positive.

Her er det snakk om et område som allerede er privatisert, så ikke helt det sammen, men det har kommet innspill fra Beboermøtet om at en slik etablering av ladeplass vil privatisering området ytterligere.

Dette blir med andre ord mer en styrets kommentar, enn styrets innstilling.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner andelseiers forslag om etablering av parkeringsplass for lading av elbil.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **61**
Antall stemmer mot vedtaket: **18**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Vedtektene - endring av borettslagets vedtekter

Minner om vedtaket i ordinær generalforsamling, hvor det ble vedtatt å avholde ekstraordinær generalforsamling for å behandle reglene til borettslaget.

Viser til borettslagets nåværende vedtekter, som dere finner på Vibbo under "Om Borettslaget".

Viser også til vedlagte ny forslag til vedtektene, som generalforsamlingen tar stilling til i sin helhet. Altså om man er for eller mot reviderte vedtekter.

Vedtektene vil fortsatt primært være basert på de anbefalte standard vedtektene til OBOS.

Målet til styret har først og fremst vært å ha noe "språkvask", så forslaget til endringer er minimale.

Styrets innstilling
Styret anbefaler eierne/beboerne å godkjenne det nye forslaget til vedtekter, hvor man har tatt høyde for nye erfaringer og innspill fra beboere.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag til nye vedtekter slik de er vedlagt i innkallingen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **67**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Husordensreglene - endring av borettslagets Husordensregler

Viser til vedtaket i ordinær generalforsamling hvor det ble vedtatt å avholde ekstraordinær generalforsamling for å endre borettslagets regler, blant annet Husordensreglene.

Gjeldende Husordensregler finner man på Vibbo under "Om borettslaget".

Vedlagt finner man styrets forslag til nye Husordensregler. Generalforsamlingen skal ta stilling til om man godkjenner de nye reglene eller ikke, men Beboermøte kan komme med innspill som gjør at innholdet endres noe.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å godkjenne de nye reglene, som er basert på en kombinasjon av innspill fra beboerne og erfaringer styret har gjort underveis.

Styret har hatt en ambisjon om å forenkle Husordensreglene, slik at de er mest mulig forståelig og samtidig tydelige nok.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag til nye Husordensregler
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **72**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Orienteringssak om Retningslinjene i Borettslaget

Viser til vedlagte oppdaterte Retningslinjer.

Disse vil gjennomgås i Beboermøtet, og styret anbefaler ellers alle andelseiere til å bruke anledningen til å lese gjennom Retningslinjene.

Retningslinjene skal være et tilskudd til Vedtektene og Husordensreglene, hvor styret i største mulig grad viser hvilke prinsipper som ligger til grunn i styrets behandling. Målet er at det skal oppleves som mer forutsigbart og trygt for andelseierne. Vesentlige endringer skal styret informere beboerne om, og Retningslinjene kan ikke være i strid med Lov, Vedtekter eller Husordensregler.

Styrets innstilling
Styret håper Retningslinjene oppleves som nyttige for beboerne, og anbefaler alle å komme med løpende innspill på innhold som eventuelt er uklare eller ikke gir mening.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen tar styrets oppdaterte Retningslinjer til etterretning.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **74**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Vedtekter
for
Østmarka borettslag.

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

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

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

8-4 Representasjon og fullmakt
(1) Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Elektronisk kommunikasjon

11-1 Utsending av informasjon elektronisk

Ordinær informasjon til andelseiere, som f.eks. rundskriv, vil i hovedsak sendes ut elektronisk i form av epost. For å gjennomføre elektronisk kommunikasjon med andelseiere krever dette innsamling og registrering av epostadresser til andelseiere. Styret har vurdert det har berettiget interesse i å kommunisere effektivt med andelseierne i dette tilfelle, og anser derfor at denne innsamlingen og bruken av personopplysninger har rettslig grunnlag i personopplysingsloven §§ 11, jf. § 8 f, og GDPR artikkel 6 (1) f. Når styret samler inn og bruker personopplysninger om den enkelte andelseier, har vedkommende rett til å kreve innsyn, retting eller sletting av egne personopplysningene som styret behandler. Dette følger av personvernlovgivningen. Den enkelte andelseiere kan gjøre seg nærmere kjent med innholdet i sine rettigheter etter personvernlovgivningen på Datatilsynets nettside: www.datatilsynet.no.

11-2 Vedlikehold av kontaktinformasjon

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

11-3 Søknad og unntak

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Tilleggsinformasjon

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

Vedtekter for garasjene i borettslaget

Vedtatt av ordinær generalforsamling 25.05.2004.
Endret i generalforsamling 19.05.2015, 02.05.2018, 13.06.2023

1. Eierforhold
Garasjer kan kun eies av andelseiere i Østmarka borettslag.

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

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

4. Leie (felleskostnad til borettslaget)
I tillegg til foreskrevet forsikring og eiendomsskatt, betaler garasjeeierne grunnleie til borettslaget.

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

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



ØSTMARKA BORETTSLAG

Opprinnelig vedtatt på generalforsamling 9. april 1959
Endringer vedtatt på generalforsamlinger: 05.05.1993, 08.05.2000 og 13.04.2011, og 08.10.2025.

OVERORDNET FORMÅL

Husordensreglene skal bidra til **orden, trygghet og trivsel** i borettslaget, og er ment som et grunnlag for godt naboskap og bomiljø.

Hovedregelen er at hver enkelt bruker sin bolig, fellesrom og uteområder på en måte som ikke er til unødvendig eller urimelig ulempe for andre.

1. **Bruk av leiligheten**
   Unngå unødvendig støy i trapperom, kjeller og loft.
   Det skal være ro i huset etter kl. 23:00. Ved fest eller større selskap bør naboer varsles på forhånd.
   Bygningsmessige endringer, tilbygg eller endringer av eksteriør krever styrets godkjenning.
   Leiligheten skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at f.eks. vannledninger ikke fryser.
   Snø på balkonger skal fjernes etter snøfall.

2. **Bruk av felles trapperom og inngangsparti**
   Trapperom er rømningsvei og skal generelt holdes frie. Barnevogner, sykler, ski og lignende skal ikke plasseres i trapperom over natten.
   Dører til felles oppgang, loft og kjeller skal holdes låst, dersom ikke annet avtales mellom husets beboere

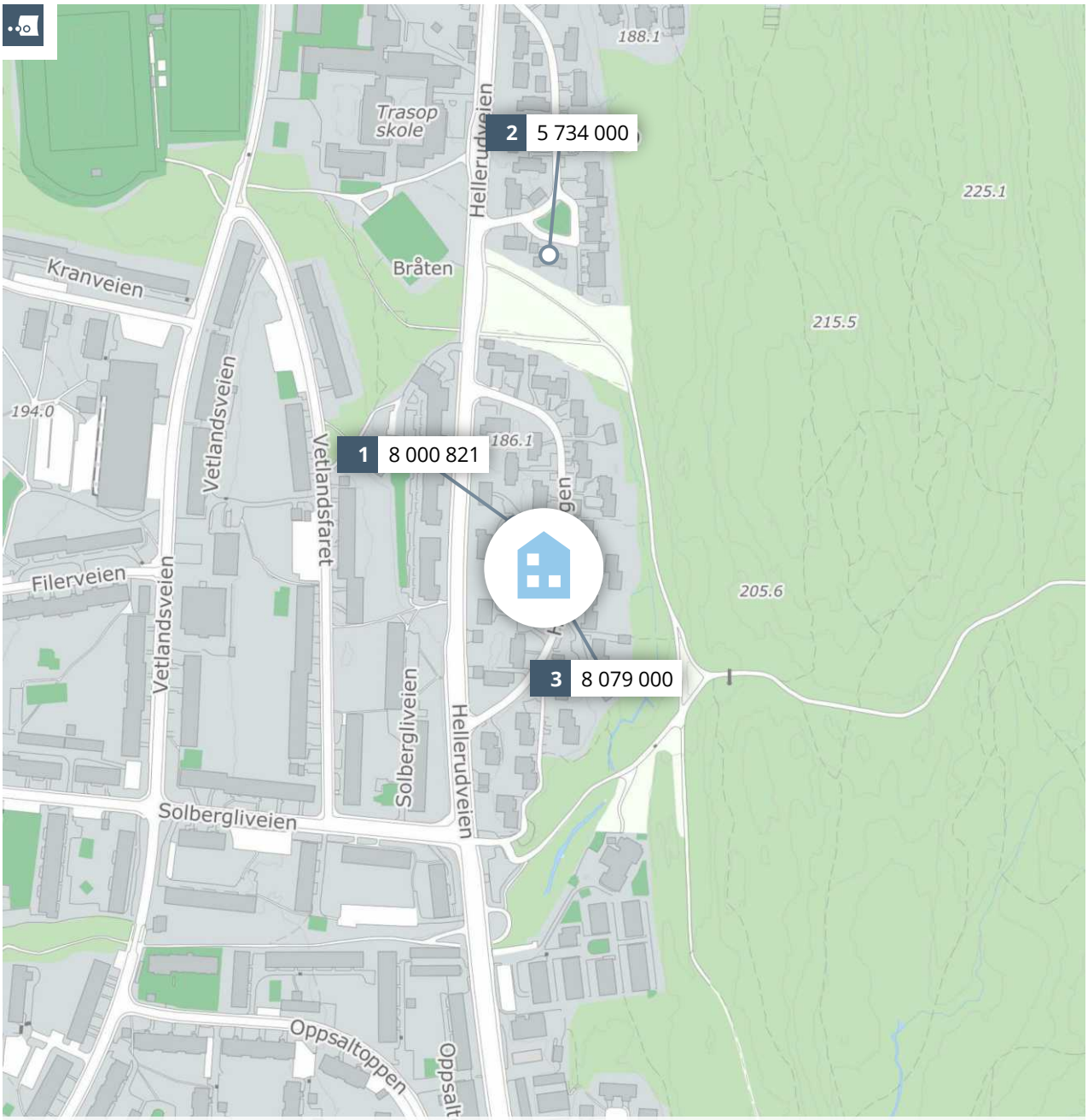
3. **Renhold og vedlikehold av fellesarealer**
   Vask og renhold av ganger og fellesrom, inkludert vaskerom, er beboernes felles ansvar og utføres etter behov.
   Ventiler og luftemuligheter må ikke blokkeres.
   Vedlikehold av fellesarealer (f.eks. maling, utskifting av lyspærer) er beboernes felles ansvar.
   Ved oppussing av oppgangene, skal styret godkjenne igangsetting (gjelder firemannsboligene). Beboere kan søke styret om refusjon for utgiftene før oppstart. Det må fremlegges originalkvittering til styret før penger utbetales.

4. **Avfall og kildesortering**
   Søppel skal kildesorteres i henhold til kommunens gjeldende regler.
   Avfall skal pakkes godt inn og kastes i avfallsbeholdere. Søl og forsøpling rundt søppelplassene skal unngås.
   Hageavfall, kjemikaler og elektrisk avfall må ikke kastes i avfallsbeholderne. Hver og en er selv ansvarlig for å levere dette til avfallsstasjon.

5. **Bruk og vedlikehold av fellesanlegg og uteområder**
   Plener, beplantning og felles grøntområder skal vernes.
   Beboerne fordeler seg imellom oppgaver som plenklipping, vanning, snømåking på stikkveier m.m. Styret kan innkalle til dugnad ved behov.
   Felling av trær krever styrets godkjenning.
   Bruk av åpen flamme er generelt ikke tillatt i fellesarealene. Kullgriller med lokk og lukkede bålpanner er tillatt, forutsatt at disse er plassert minimum 3 meter fra husvegg eller annen bebyggelse, og plassert på ikke brennbart underlag. Griller og bålpanner skal ikke overbygges. Det forutsettes at egnet slokkeutstyr er tilgjengelig ved bruk.

6. **Husdyr**
   Hund og katt er tillatt etter styrets godkjenning (se borettslaget hjemmesider).
   Eier plikter å sørge for at dyret ikke sjenerer naboer eller skade fellesområder.

7. **Endringer i husordensreglene**
   Endringer eller tillegg til disse husordensreglene behandles av styret, og legges frem for generalforsamlingen til godkjenning.



Meglers verdivurdering

HELLERUDSVINGEN 15

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 08.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hellerudsvingen 15, 0684 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1958

GNR 144 BNR 1037 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SØNDRE TRASOP

Verdivurdert til

5 900 000

264 369	6 164 369	82 192
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	75 m²	8 m²	- m²	9 m²	- m²	5 m²
Byggeår						1958

Fellesutgifter	6 172
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hellerudsvingen 13 89 m² 1954 2. etg 3 sov				15.10.2025	7 600 000	**7 725 000**	275 821	8 000 821	**89 897**
2	Hellerudfaret 28 64 m² 1955 - m² 1 sov				12.01.2024	5 450 000	**5 550 000**	184 000	5 734 000	**89 594**
3	Hellerudsvingen 15 83 m² 1958 1. etg 3 sov				22.10.2024	7 300 000	**7 800 000**	279 000	8 079 000	**97 337**

Hellerudsvingen 15 - en pen andelsleilighet som ligger i andre etasje og loft, i en firemannsbolig. Beliggenheten er attraktiv og tett på markagrensen med kort gangavstand til blant annet skoler, matbutikk og busstopp. Det er ca. 15 minutters gange til T-bane og Oppsal Senter. Leiligheten har en solrik veranda med utsyn til nærområdet. I tillegg disponerer leiligheten hage på borettslagets fellesareal.

Inne er det lyst og trivelig med gjennomgående planløsning. I 2019 ble kjøkken og bad oppgradert - kjøkkenet med integrerte hvitevarer. Badet har tidløs stil og behagelig dusjsystem med regnfallsdusj. Videre er det en luftig stue med peisovn og to gode soverom. I tillegg kommer garderobeløsning på ett av soverommene, og to disponible lagringsboder.

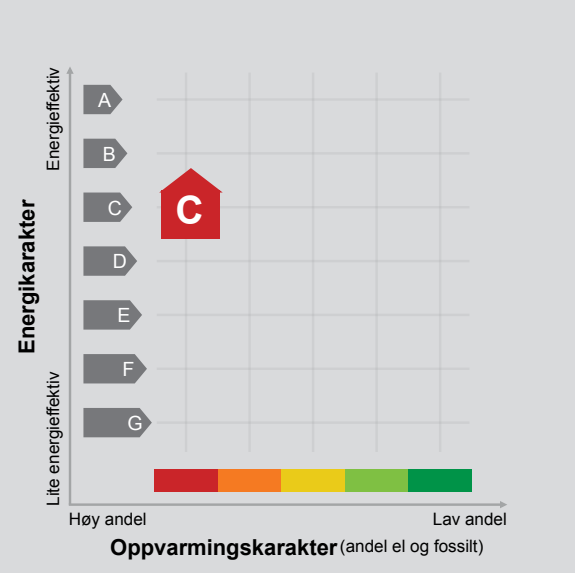
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Østmarka Borettslag-2114-2112-2110-2108-2106-2118
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	0684
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	1037
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80320833
Merkenummer	Energiattest-2025-200040
Dato	09.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hellerudsvingen 15

Nabolaget Trasop - vurdert av 104 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Trasop skole (1-7 kl.) 559 elever, 28 klasser	5 min 0.4 km
Godlia skole (1-7 kl.) 473 elever, 20 klasser	9 min 0.8 km
Oppsal skole (1-10 kl.) 565 elever, 31 klasser	10 min 0.9 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	18 min 1.6 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	6 min 2.8 km
Hellerud videregående skole 600 elever	20 min 1.8 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	3 min 2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Solbergliveien Linje NC2, FB10, 58, 76, 79	2 min 0.2 km
Godlia Linje 2, 3	17 min 1.5 km
Bryn stasjon Linje L1	8 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 9.3 km
Oslo Gardermoen	34 min

BARNEHAGER

Østmarka idrettsbarnehage (0-5 år) 136 barn	5 min 0.4 km
Fuglemyra barnehage (1-5 år) 90 barn	6 min 0.5 km
Vetlandsveien barnehage (1-5 år) 13 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Oppsal	7 min
Rema 1000 Ulsrud	16 min

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

VARER/TJENESTER

Oppsal Senter	16 min
Vitusapotek Ulsrud	15 min
Tveita Vinmonopol	19 min

SPORT

Trasop idrettspark	5 min
Skøyenåsen ballbane	8 min
Feel24 Oppsal	12 min
Mudo Ulsrud	15 min

«Fantastisk nærmiljø og turmuligheter»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

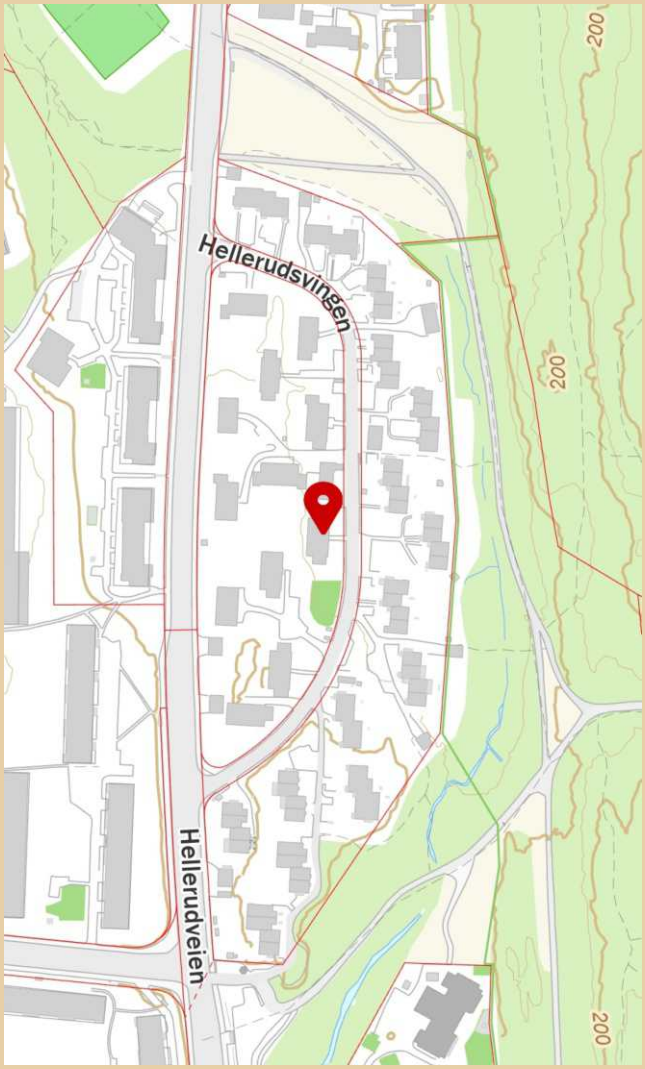
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

—

Støynivået
Lite støynivå 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 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:
Hellerudsvingen 15, 0684 Oslo
Gnr. 144, Bnr. 1037, andelsnr. 158 i ØSTMARKA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250270

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Håvard Haugstulen

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 454 20 239

E-post: havard.haugstulen@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.
