

Østerliveien 57B



Velkommen til

# Østerliveien 57B



Salgsoppgaven produsert 29. mai 2024

# Lambertseter

## Pen og gjennomgående 3-roms hjørneleilighet - Sydvestvendt, solrik balkong - Nytt bad 2017 - Parkering etter venteliste

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 5 100 000,- |
| Fellesgjeld | 358 337,- |
| Omkostninger | 13 688,- |
| Totalpris | 5 472 025,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 6 716,- |
| BRA-i | 70 kvm |
| Totalt BRA | 95 kvm |
| Soverom | 2 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 2 |
| Boligtype | Aksjeleilighet |
| Eieform | Aksje |
| Byggeår | 1960 |


| | |
|---|---|
| Megler | Fredrik Langsø |
| Telefon | 913 99 834 |
| E-post | f.langso@nordvikbolig.no |


Weber






## Kort fortalt

Tiltalende og gjennomgående 3-roms hjørneleilighet i høy 2. etasje. Solrik, sydvestvendt og innglasset balkong på 9 kvm vendt ut mot hyggelige grøntområder. Vinduer fra tre kanter gjør leiligheten lys og luftig. God internbeliggenhet og gjennomgående bra standard med bl.a. nyoppusset bad i 2017 i regi av boligselskapet, pent kjøkken fra 2012 og nye gulv i 2022.

Høydepunkter:

- Gjennomgående
- Solrik balkong
- God standard
- Bra planløsning
- 2 gode soverom
- 3 Boder
- Varmtvann/fyring inkl. i felleskostn
- Ingen dok.avgift
- Populær beliggenhet
- Mulig leie parkering med El-lading etter venteliste

Attraktiv beliggenhet på Lambertseter. Her bor man tilbaketrukket i naturskjønne omgivelser med store grøntområder rundt bygget. Kort vei til servicetilbud og kollektivtransport.

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 70 kvm |
| BRA-e: | 16 kvm |
| BRA-b: | 9 kvm |
| Totalt BRA: | 95 kvm |

Beskrivelse

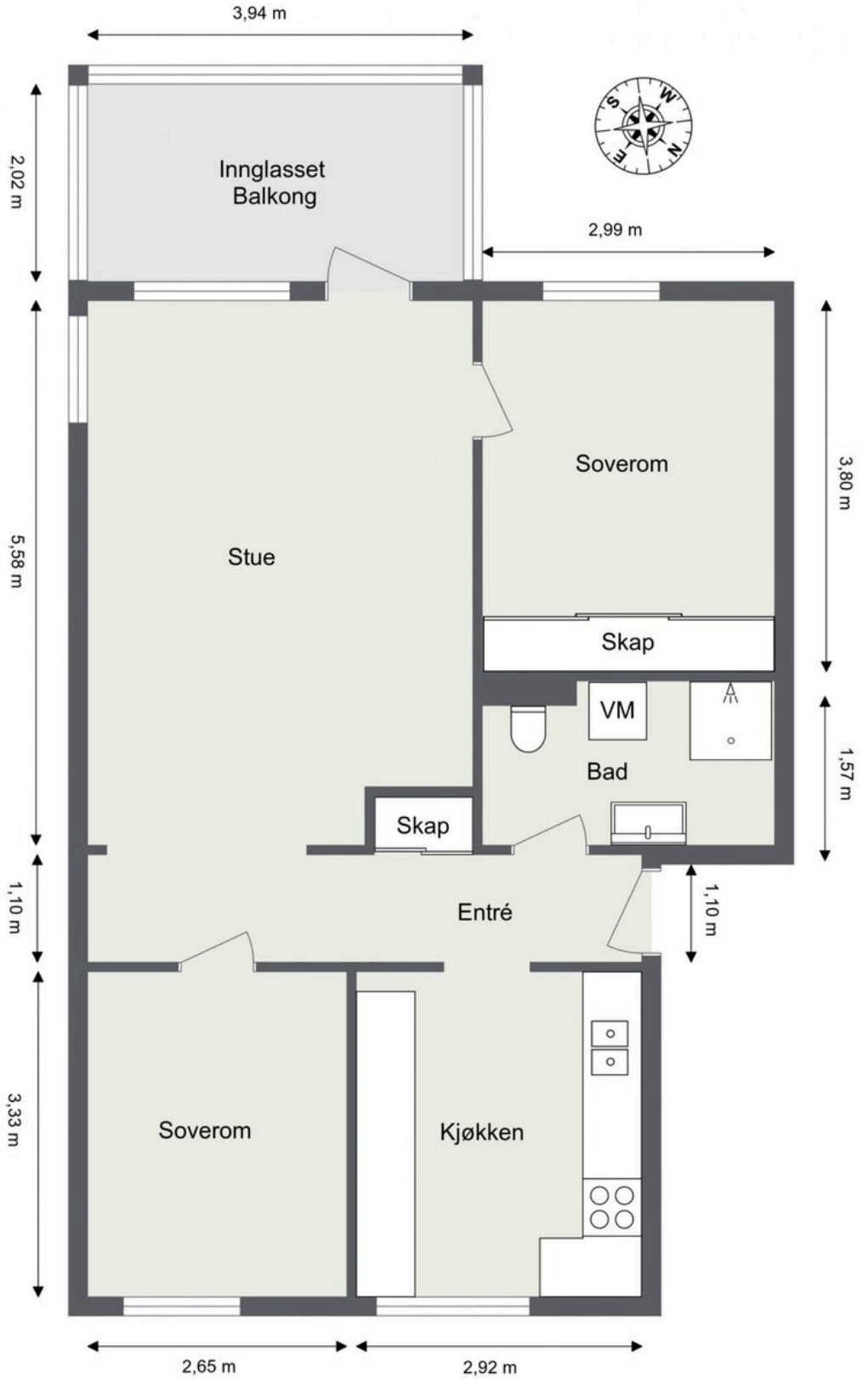
2. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré, bad, kjøkken, stue og to soverom.
BRA-b: 9 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 79 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm. To disponible kjellerboder, begge på ca. 5 kvm.
Total BRA: 10 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Disponibel loftsbod. Gulvareal på ca. 11 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

TAKSERING NORGE

Taksering Norge AS
Ullern allé 28, 0381 Oslo
post@takseringnorge.no



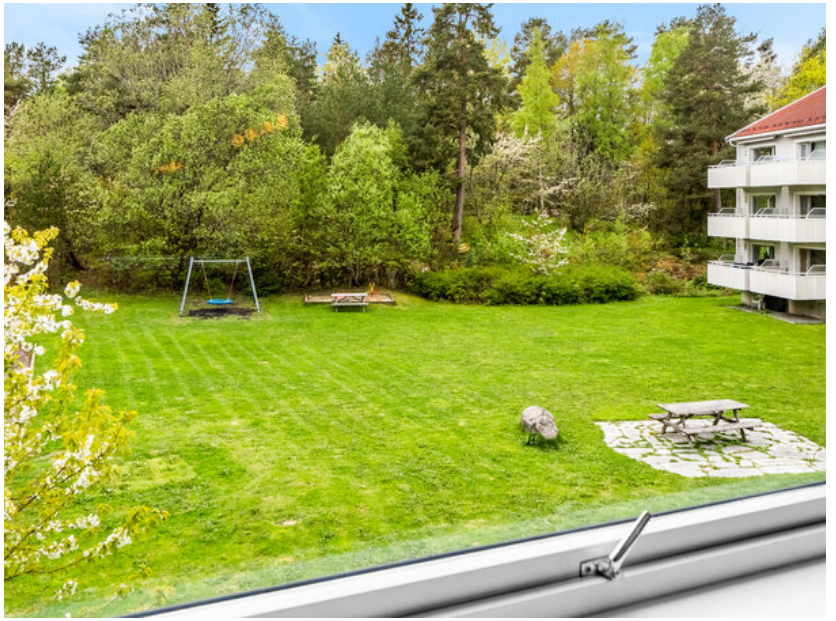













































Lambertseter
Frognes Selvaag
3179





Informasjon

# Østerliveien 57B

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
13-0176/24

### Boligtype
Aksjeleilighet

### Adresse og betegnelse
Østerliveien 57B, 1153 OSLO
Gnr 159, bnr 113 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Aksjebrevnr. 6 i Østerli Boligselskap AS, org.nr. 932594803
Part.obl. nr. 6 med pålydende verdi Kr 6 900,-

### Selgere
Endel Kretschmann
Liziani Crescencio

### Kjøpesum og omkostninger
5 100 000,- (Prisantydning)
365 681,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 465 681,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
9 688,- (Eierskifte-/transportgebyr)
4 000,- (Pantenoterings–/urådighetsgebyr)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
13 688,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke))
24 088,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke))
---
5 479 369,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke))
5 489 769,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår
1960

### Etasje
2

### Antall soverom
2

### Arealer
BRA-i: 70 kvm
BRA-e: 16 kvm
BRA-b: 9 kvm
Totalt BRA: 95 kvm

**Beskrivelse:**
2. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré, bad, kjøkken, stue og to soverom.
BRA-b: 9 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 79 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm. To disponible kjellerboder, begge på ca. 5 kvm.
Total BRA: 10 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Disponibel loftsbod. Gulvareal på ca. 11 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Kommentar NS 3940:2012.
Leiligheten disponerer to boder i kjeller, begge på ca. 5 $m^2$ og en loftsbod med gulvareal på ca. 11 $m^2$. Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940.

## Innhold

Entré, kjøkken, 2 soverom, bad og stue med utgang til sydvestvendt, innglasset balkong.

Leiligheten disponerer 3 boder. To i kjeller på ca 5 kvm hver. En loftsbod på 6 kvm (11 kvm gulvareal).

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

## Standard

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.
Følgende forhold er kommentert:

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1985.
Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1985.
Tilstandsvurdering: Ytterdører er av eldre dato. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for fuktinntrengning og skader er større i eldre ytterdører. Det bør på generelt grunnlag påregnes justering/vedlikehold av ytterdører. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Innvendige dører:
Profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering: Dørbladet til soverommet subber i parketten. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Glatt malt innvendig dør av eldre dato til bad.
Tilstandsvurdering: Dørhåndtaket til baderomsdøren er noe løst. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter og belysning i overskap. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i porselen. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. IKEA kjøkkeninnredning fra 2012.
Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.
Det er observert sprekkdannelser i fugen mellom benkeplater og veggfliser. Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til TG: 1.

Innvendige overflater:
Gulv:
Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett. TG: 1.

Vegger:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. TG: 1.

Himling:
Pusset og malte overflater. Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,49 m målt i stue. TG: 1.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue og kjøkken.
Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til TG 1.

Balkong:
Sørvestvendt innglassetbalkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 7 $m^2$. Terrassebord på dekke og rekkverk i glass- og metallkonstruksjon.
Stikkontakt og utebelysning. Rekkverkshøyden er målt til 107 cm.
Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under selskapets ansvarsområde. TG: 1.

Fast inventar:
Skyvedørsgarderobe med speilfronter i soverom og entré. TG: 1.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk i bad. Åpent ledningsnett for vann i bad i krombelagt kobber. Dreneringsrør fra fordelerstokk med utløp i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann i bad er lokalisert på fordelerstokk. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann i kjøkken er lokalisert i benkeskap i kjøkken.
Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Noe svakt vanntrykk. Stoppekraner er funksjonstestet og vurdert tilfredsstillende. Det er ikke vanntett avslutning på varerør i kjøkken, som kan medføre at eventuelt lekkasjevann i ledningsnettet vil renne ut og forårsake vannskader.
Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk

vannstopper i kjøkken.Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje. TG 2 er gitt etter nevnte forhold.

Vannbåren varme:
Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1.

Ventilasjon:
Spalteventiler i vinduer. Oppdriftsventilasjon med ventil på vegg i kjøkken og bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør.
Avtrekk er undersøkt med papir.
Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Avtrekksventil er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende, dette kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i boligen. TG 2 er gitt etter nevnte forhold.

Elektrisk anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger delvis åpent og delvis skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med skrusikringer og jordfeilautomater, montert i felles gang.
Samsvarserklæring signert og datert 05.05.2017 er fremvist for følgende arbeider:
- Varmekabel i støp i bad med effektregulator.
- Lys på bad o/servant på egen bryter.
- Lys/downlights i tak på bad med egen bryter.
- Ny kurs 2x16A til vaskemaskin og ny kurs 2x16A til varmekabel, stikk og lys på bad.
- Stikk til forbrukerutstyr ved servant i bad og stikk til aquastopp i kjøkkenbenk.

Tilstandsvurdering: Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på deler av anlegget.
Det er iht. NEK 400(2010) krav om komfyrvakt i kjøkken ved elektrisk anlegg nyere enn 2010. I dette tilfellet er det ikke etablert komfyrvakt i kjøkkenet. Komfyrvakt bør
monteres. Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av nevnte forhold og alder i forhold til forventet levetid. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. -takstmann.

Bad:
Badet er i følge eier pusset opp i regi av borettslaget i 2017. FDV-dokumentasjon er fremvist.

Gulv – Bad:
Fliser på betong. Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.
Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. TG: 1.

Vegger:
Flislagte overflater. TG: 1.

Fast inventar, generelt – Bad:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter og belysning over servant. TG: 1.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad:
Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet

klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. TG: 1.

Elektrisk oppvarming – Bad:
Varmekabler i gulvstøp.
Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1.

Hulltaking – Bad:
Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier. TG: IU.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

## Parkering

Selskapet har noen parkeringplasser utleie etter venteliste. Styreleder kan ikke si hvor mange som er på venteliste, dette endres løpende.
De som ønsker plass henvender seg til styret. P-plass tildeles etter søknad til styret. Parkeringsplassene har mulighet for EL-lading.

Det påløper administrasjonsgebyr etter gjeldende priser. P-plassen følger ikke boligen ved salg.

Vanlig plass uten strøm er p.t kr. 300.- pr md. For plass med el-bil lading og motorvarmere kr 450.- pr. md (ladekostnader kommer utenom).

Det er i tillegg godt med parkering utenfor leiligheten langs Østerliveien.

## Modernisering og påkostninger

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2021/2022:
- Lagt ny parkett.
- Montert gips på vegger og satt inn skyvedør mot soverom.
- Etablert spotter i stue.
- Montert skyvedørsgarderobe.
- Lagt terrassebord på balkong.

I regi av selskapet:
2023: Innglasset balkong.

## Sammendrag selgers egenerklæring

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport was done in May 2024

## Bygningssakkyndig

ESPEN AAKERNES

## Byggemåte

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte:

Treroms aksjeleilighet i boligblokk med tre eksterne boder i henholdsvis loft og

kjeller.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, forblendet med fasadeplater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg

Bygningen er oppført i 1960, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Tilstandsrapport følger vedlagt salgsoppgaven.

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Phillips Hue bridge som kontrollerer smart lys er inkludert.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

### Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

## Energi og oppvarming

### Energimerking

D - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m$^2$. Det er eier

som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Oppvarming med radiatorvarme tilknyttet felles fyringsanlegg.
Varmekabler på bad.

Fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Østerli Boligselskap AS er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk, er av selger opplyst å utgjøre ca 3,676,- kWh pr år.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 6 716,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann og fyring, bredbånd, trappevask, trappevask fellesarealer, kommunale avgifter, betjening andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, m.m.

Fordelt slik:
Felleskostnader kr. 3 782,-
Avdrag felleslån kr. 473,-
Avdrag felleslån kr. 332,-
Renter felleslån kr. 872,-
Renter felleslån kr. 834,-
Trappevask kr. 94,-
TV/ Bredbånd kr. 329,-
Totale felleskostnader kr. 6 716,- pr mnd

I følge styreleder per 25.03.25 er det ikke planlagt justering av felleskostnader p.t.
Vanligvis justeres felleskostnader hver januar etter konsumprisindeksen.

### Andre utgifter

Løpende kostnader:

Fellesutgifter kr.  6 716,- per mnd. pr mars 2025.

Innboforsikring kommer i tillegg (ca. kr. 2 000,- per år avhengig av avtale)

For strømkostnader, se energiforbruk.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Dersom det påløper eiendomsskatt ilegges dette de eiendommene som særskilt berøres av eiendomsskatt.

### Formuesverdi

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

Formuesverdien som primærbolig var kr. 1 324 497,- i 2023
Formuesverdien som sekundærbolig var kr. 5 297 987,- i 2023.

### Formuesverdi

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

Formuesverdien som primærbolig var kr. 1 324 497,- i 2023
Formuesverdien som sekundærbolig var kr. 5 297 987,- i 2023.

### TV/Internett/Bredbånd

OBOS Open net (overgang fra Telia)

## Aksjeselskapet

### Om aksjeselskapet

Aksjeselskapet består av 147 leiligheter knyttet til aksjer. Østerli Boligselskap AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr. 932594803, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse: Lambertseterveien 46, Østerliveien 57A-B, 66A-B og 55, Gina Krogs Vei 3A-B, 5A-B, 7, 11A-B og 13A-B.

Adkomstdokumentene består av:
Aksje nr 6 pålydende kr. 800,-
Andelsobligasjon nr 6 pålydende kr. 6900,-
Innskuddsbevis nr 6 pålydende kr. 600,-

Selskapet har avtale med Økonomiske Løsninger AS om renhold av fellesarealene.

Selskapet har avtale om vaktmestertjeneste med BN Rent og Grønt.

Borettslaget har 4 felles vaskerier. Fellesvaskeriene skal brukes i henhold til gjeldende regler og vaskekort fås kjøpt i styrerommet på samme tid som styremøtene.

Nøkler og skilt til ringeklokke kan kjøpes hos vaktmester. Skilt til postkasse bestiller man selv.

Styrets arbeid:
Oppfølging vedtak fra generalforsamling 2023
- Styret ble anmodet om å utrede mulighet for fiberløsning data. Vi har brukt mye tid på å innhente tilbud fra ulike tilbydere angående både fiber- og coaxløsninger som kan gi oss raskere data og stabil TV.
Et stort flertall stemte for tilbudet fra OBOS OpenNet i 2023. Sammenlignet med dagens kostnader, vil denne løsningen gi en årlig besparelse i driftsutgiftene med kr 377.000. Avtale med OBOS OpenNet er inngått. Stamnettet vil bli bygget i løpet av 2024, og monteringen vil skje på etter vinteren 2025. I følge styreleder per 25.03.25 skal arbeidet står ferdig innen en måneds tid.

De tyngste oppgavene som styret har jobbet med i 2023/2024 har vært
- Reduksjon av utgifter/ gjennomgang av alle løpende avtaler fra servicetilbydere
- Utredning og beslutning om etablering av fibernettløsning
- Oppfølging rehabilitering rør.

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

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

Vanninntrengning:
Det har i løpet av året trengt inn mye vann i kjelleren i Øvn 66. Dette skyldes delvis manglende drenering under asfalten (gangveien foran blokken) og delvis at overflate vann renner inn mot veggen og trekker inn i kjellermuren. Det ble gjort noen enkle tiltak for å avlede vannet fra å renne inn mot veggen, noe som har gitt positive resultater. Men dette problemet vil ikke opphøre før det blir lagt drenering rundt grunnmuren.
I Øvn 55 trengte det inn mye vann under et stort regnvær i august. Dette vannet ble fjernet manuelt. Det ble kjøpt inn avfukter som har hittil har trukket ut flere hundre liter vann fra vegg og golv. Avfukteren ble/blir også benyttet i Øvn 66 med godt resultat. Også her vil vann fortsette å trenge inn gjennom muren inntil drenering blir lagt.
I følge styreleder per 25.03.25 er det ikke behov videre utbedringer med en gang. Dersom det skal utføres drenering må det eventuelt graves på to sider.

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

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

Fremtidige vedlikeholdsbehov:
Det er noen vedlikeholdsoppgaver som venter. Det kan anbefales å innhente pristilbud og lage en prioriteringsplan, slik at de mest presserende oppgavene gjøres først.
- Skifte ut gammelt ledningsnett og lamper i alle fellesområder. I følge styreleder er dette arbeidet langt frem i tid og prioriteres ikke p.t.
- Drenering rundt grunnmuren i Østerliveien 55 og 66. I følge styreleder per 25.03.25 er det ikke behov videre utbedringer med en gang. Dersom det skal utføres drenering må det eventuelt graves på to sider.
- Utskifting av avløpsrør utenfor GK 3. I følge styreleder per 25.03.25 er ikke dette i nær fremtid og tilbud plan er ikke vurdert.
- Vurdere tiltak i forbindelse med sprekker avdekket i tak/gulv på verandaer. I følge styreleder per 25.03.25 er dette ikke noe å ta høyde for nå.

I følge vedlagte årsberetning for 2024.

Aksjelaget byttet forretningsfører fra OBOS til USBL 01.07.2024.

## Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i boligselskapet.

## Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Styret har 30 dagers frist for godkjennelse av kjøper som ny aksjonær. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

## Informasjon om fellesgjeld

Kr 358 337,- pr. 25.03.2025

Østerli Boligselskap AS har to lån i Handelsbanken:

1)
Lånenummer: 83987213003
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 25.03.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 212
Saldo per 25.03.2025: kr. 23 309 433,-
Første termin/første avdrag: 01.01.2024 ( siste termin 01.11.2042 )

Andel av saldo: kr. 175 372,-

2)
Lånenummer: 83987223106, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 25.03.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 267
Saldo per 25.03.2025: kr. 24 318 734,-
Første termin/første avdrag: 01.01.2024 ( siste termin 01.06.2047 )

Andel av saldo: kr. 182 965,-

## Fellesformue

Kr 19 886,- pr. 31.12.2024

## Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viste et overskudd på kr. 547 600,-. I 2024 ble det budsjettert med et overskudd på kr. 1 446 300,-.

## Vedtekter og husordensregler

Boligselskspets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Bare fysiske personer, ikke firma, kan være aksjeeiere i selskapet. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameiere i aksjer.

## Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

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

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

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

Se forøvrig vedtekter §4-2 og 4-3 for nærmere informasjon om beboerne og selskapets vedlikeholdsansvar.

Alle aksjonærer/beboere som skal rehabilitere bad eller gjøre bruksendring i leiligheten, skal sendes skriftlig søknad til styret for godkjenning før arbeid settes i gang.

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Protector. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## Dyrehold

Dyr må ikke holdes uten styrets samtykke. Eieren må passe på at hunden/katten ikke tilgriser foran innganger og oppganger, og ikke gjør fra seg i sandkassene der barn leker. Eier plikter å ta opp avføring etter sin hund/katt. Det er en forutsetning at naboer ikke sjeneres av dyreholdet. I følge husordenreglene §9.

## Aksjeselskapets forsikring

Protector Forsikring
Polisenr. 14524611

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 5 447 kvm (Festetomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Selskapet fester tomt av Oslo kommune. Festetiden er 90 år regnet fra 01.01.1953.
Årlig festeavgift utgjør per i dag kr. 259 454,- per år.

Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert 10 år.
Festeavgiften ble sist regulert 1. januar 2019.

Bortfester har ikke forkjøpsrett.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Kontakt megler ved spørsmål.

### Adkomst

Adkomst fra Østerliveien.
Det blir skiltet med Nordvik visningskilt på visningsdagen.

### Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

I Østerliveien 57B bor man i naturskjønne omgivelser på Lambertseter. Området er barnevennlig med mange hyggelige friarealer rett utenfor døren. Det er et veletablert nabolag med nærhet til både barnehage, skoler, forretninger, turområder og transportmuligheter.

Servicefasiliteter:
Daglighandelen gjøres enkelt hos Kiwi eller Bunnpris i nærområdet. Her finner du et meget godt utvalg som kan tilfredstille behovene i hverdagen. Ønsker man noe større utvalg ligger Lambertseter Senter like i nærheten av boligen. Lambertseter Senter er en av de mest populære sentrene i Oslo med et meget godt utvalg av ulike servicetilbud. Senteret kan friste med vinmonopol, motebutikker, interiør og blomster, treningssenter, bibliotek, matbutikker, kinoer og mye mer.

Rekreasjon og trening:
Det er gode treningsmuligheter og fritidsmuligheter i boligens nærområdet. Populære Sats ligger i gåavstand fra leiligheten og gir gode muligheter for innendørs trening. Videre er det også muligheter for trening utendørs ved fotballbaner og tennisbaner i nærheten. Det er flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet rundt Ekebergsletta og ved Østensjøvannet med fuglereservat. Det er også kort vei til Østmarka med gode tur og skimuligheter.

Det er pågående prosjekt gjeldende Langbølgen Bad & Aktivitetshus (ca. 300m fra leiligheten). Langbølgen Bad & Aktivitetshus med blant annet folkebad og fritidsklubb kan bli bydelens nye møteplass på tvers av generasjoner. Fokus er fysisk og psykisk helse, med lavterskelaktiviteter for hele befolkningen – fra 0 til 100 år. Mer informasjon kan ses her: https://www.langbolgen.no/aktuelt/

Offentlig kommunikasjon:
Fra leiligheten er det kort vei til Lambertseter T-bane som tar deg til Oslo sentrum på under 20 minutter.

Skoler og barnehager:
Skoler i alle klassetrinn i nærheten. Det er også offentlige - og private barnehager i gåavstand fra leiligheten.

### Bebyggelse

Området består hovedsaklig av blokkleiligheter omgitt av hyggelig beplantede grøntarealer.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger gjenpart av ferdigattest og arkivkort for eiendommen, Østerliveien 57 A-B, datert 25.04.1960.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering bad avløpsrør i Østerliveien 55-57 A-B og Lambertseterveien 46, datert 09.04.2019.
Det foreligger ferdigattest for balkonger m.m i Østerliveien 57 A-B, datert 08.06.2005.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggemeldte tegninger følger vedlagt i salgsoppgaven.
Avvik: Entré er forlenget. Opprinnelig var soverom også en del av dagens entré. Det er opprettet ny vegg mellom soverom og entré. Vegg mellom entré og stue er åpnet inn til stue. Endring i vegg mellom soverom og stue er ikke omsøkt og godkjent.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

### Vei, vann og avløp

Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet. Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.

### Reguleringsplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger.
Reguleringsbestemmelser:
S-438: Regulering av Lambertseter sør, gnr. 159,bnr. 1, Oslo.
S-457: Regulering av del av gnr. 159, bnr. 1 ved veg 3677, Lambertseter.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Offentlige planer:
Det foreligger pågående byggesak i Østerliveien 57 B. Saken gjelder innvendig ombygging - Endring av bærevegg, flytte kjøkken til stue. Tillatelse gitt. Saksnummer 202108858.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202108858

Det foreligger pågående byggesak i Østerliveien 55, 57 A-B og Lambertseterveien 46. Saken gjelder innglassing av balkonger. Tillatelse gitt. Saksnummer 202204413.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202108858

Det foreligger pågående byggesak i Antenneveien 1. Saken gjelder innglassing av balkong. Tillatelse gitt. Saksnummer 202462562.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202462562

Det foreligger pågående byggesak i Antenneveien 1. Saken gjelder innglassing av balkonger - Marmorberget borettslag. Tillatelse gitt. Saksnummer 201900088.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201900088

Det foreligger pågående byggesak i Lambertseterveien 45 og 47. Saken gjelder innglassing av balkonger - Marmorberget borettslag. Tillatelse gitt. Saksnummer 201900087.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201900087

Det foreligger pågående byggesak i Lambertseterveien 39 - 41 m.fl. Saken gjelder utskiftning av vann- og avløpsledninger. Tillatelse gitt. Saksnummer 202213456.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202213456

Det foreligger pågående byggesak i Lambertseterveien Lambertseterveien 39 og 41. Saken gjelder innglassing av balkonger - Marmorberget borettslag. Tillatelse gitt. Saksnummer 201900084.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201900084

Det foreligger pågående byggesak i Langbølgen 2 B. Saken gjelder bruksendring av arealer til kontor, innvendig ombygging, etablering av utvendig rømningstrapp og oppgradering av uteområder. Rammetillatelse gitt. Saksnummer 202318174.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202318174

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering i Cecilie Thoresens vei 21 med flere. Saken gjelder påbygg på tak - Lambertseter senter. Saken ligger til behandling. Saksnr 202459978.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202459978

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering i Cecilie Thoresens vei 13-15. Saken gjelder boliger. Status: Bestilling av oppstartsmøte. Saksnr 202450794. Bakgrunn: Attivo Bolig foreslår å regulere boligbebyggelse i en åpen kvartalsstruktur med høyder på inntil 7 etasjer. PBE mener planområdet er godt egnet til bolig. Føringene i forslag til områderegulering for Lambertseter – Karlsrud må følges, herunder blant annet utnyttelsesgrad og avgrensning av planområdet. Det utgjør en høy reguleringsrisiko å ikke følge rammene i foreslåtte områderegulering. Planinitiativet utløser krav om konsekvensutredning av forurenset grunn.

https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202450794

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering i Langbølgen 22 m.fl. Saken gjelder rehabilitering og utvidelse av Lambertseter skole. Saken er i dialogfase før offentlig ettersyn. Saksnr. 202107988.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202107988

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

## Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

## Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/159/113:
25.08.1952 - Dokumentnr: 10100 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,620
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

25.08.1952 - Dokumentnr: 10100 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
3estemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.1952 - Dokumentnr: 10100 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,620
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

07.07.1952 - Dokumentnr: 8168 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:159 Bnr:1

## Legalpant

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til

en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet når tvangsdekning besluttes gjennomført.

### Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er ikke registrert i byantikvarens gule liste.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

### Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, 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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".  Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

## Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

## Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og

få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 54 656,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 21 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 16 752,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 129 510,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

### Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at

interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

## Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 26. mars 2025

## Megler

Fredrik Langsø, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91399834

## Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Vedlegg

# Østerliveien 57B

TAKSERING NORGE

# ØSTERLIVEIEN 57 B, 1153 OSLO

Gnr: 159 Bnr: 113 0301 Oslo kommune.
Aksjeleilighet

# TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

| | |
|---|---|
| Dato befaring: | 15/05/2024 |
| Utskriftsdato: | 27/05/2024 |
| Oppdragsnummer: | 97604 |
| Referansenr: | |

ESPEN AAKERNES
ea@takseringnorge.no
Uavhengig takstmann

TAKSERING NORGE

## Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

## Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

## Konklusjon tilstand

**Bebyggelse**

Treroms aksjeleilighet i boligblokk med tre eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 4. etasje med innglasset balkong.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i betongkonstruksjon, forblendet med fasadeplater. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Bygningsdeler som ligger under selskapets ansvarsområde er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader. Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

**Referansenivå**

Bygningen er oppført i 1960, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

**Standard**

Velholdt leilighet med normalt god standard.

**Oppgraderinger i leiligheten**

*Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:*

2021/2022:

- Lagt ny parkett.
- Montert gips på vegger og satt inn skyvedør mot soverom.
- Etablert spotter i stue.
- Montert skyvedørsgarderobe.
- Lagt terrassebord på balkong.

**Oppgraderinger i selskapet**

*Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av selskapet i den senere tid:*

2023:

- Innglasset balkong.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

**Om vurderinger**

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

**Tilstandsgrad 2:**

- Vinduer
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg



TAKSERING NORGE

## Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

| | |
|---|---|
| Kunde: | Endel Kretchmann |
| Takstmenn: | Espen Aakernes |
| Befaring/tilstede: | Eier: Endel Kretchmann , Takstmann: Espen Aakernes |

Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Eiend.betegnelse: | Aksjeleilighet |

Matrikkeldata

| | |
|---|---|
| Matrikkel: | Kommune: 0301 Oslo Gnr: 159 Bnr: 113 |
| Eiet/festet: | Festet |
| Areal: | 5443.8 m² |
| Eierbrøk seksjon: | AS Østerli Boligselskap |
| Hjemmelshaver: | Oslo Kommune har hjemmel til grunn. Østerli Boligselskap AS innehar festeretten. |
| Adresse: | Østerliveien 57 B, 1153 OSLO |
| Regnskapsfører: | OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS |

Aksjeleilighet

| | |
|---|---|
| Leilighet nr: | 6 |
| Selskap: | Østerli Boligselskap AS |
| Organisasjonsnr: | 932594803 |
| Forretningsfører: | OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS |
| Eier: | Endel Kretchmann |
| Aksjenummer: | 6 |

Kilder og vedlegg

| Dokument/kilde: | Dato: | Kommentar: | Status: | Sider: | Vedlagt: |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | 15/05/2024 | | Opplysninger gitt av eier under befaring. | | |
| Egenerklæring | | | Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt. | | |
| Forretningsfører | 22/05/2024 | Fellespolise for selskapet: Protector Forsikring ASA Polisenr. 14524611 | Diverse opplysninger gitt av forretningsfører pr. telefon. | | |
| Ambita infoland | 14/05/2024 | | Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer. | | |

## Bygninger på eiendommen

### Leilighet

Bygningsdata

| | |
|---|---|
| Byggeår | 1960 |

Arealer NS3940:2012

| Etasje | Bruksareal (BRA) | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | 0 | 0 | 0 |
| 2. etasje | 79 | 70 | 9 |
| Loft | 0 | 0 | 0 |
| Sum bolig: | 79 | 70 | 9 |

Romfordeling

| Etasje | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|---|---|---|
| Kjeller | | To eksterne boder |
| 2. etasje | Bad, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom | Innglasset balkong |
| Loft | | Ekstern bod |

Arealer NS3940:2023

| Etasje | BRA | | | Åpent |
|---|---|---|---|---|
| | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) | Åpent areal |
| Kjeller | 0 | 10 | 0 | 0 |
| 2. etasje | 70 | 0 | 9 | 0 |
| Loft | 0 | 6 | 0 | 0 |
| Sum bolig: | 70 | 16 | 9 | 0 |
| Sum BRA: | 95 | | | |

Romfordeling

| Etasje | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | | To eksterne boder | |
| 2. etasje | Bad, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom | | Innglasset balkong |
| Loft | | Ekstern bod | |

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Kommentar NS 3940:2012 - Leiligheten disponerer to boder i kjeller, begge på ca. 5 m² og en loftsbod med gulvareal på ca. 11 m². Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940.



TAKSERING NORGE

## Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt selskapets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, forblendet med fasadeplater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

*Ordrett fra forskriften:*
*Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.*

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:
- FDV-dokumentasjon fra AF Gruppen vedrørende oppussing av bad.
- Faktura fra Christiania Balkonginnglassing for innglassing av balkong.

Vinduer og dører

*Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.*

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1985.

Tilstandsvurdering:

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:

Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1985.

Tilstandsvurdering:

Ytterdører er av eldre dato. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for fuktinntrengning og skader er større i eldre ytterdører. Det bør på generelt grunnlag påregnes justering/vedlikehold av ytterdører. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Dørbladet til soverommet subber i parketten.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatt malt innvendig dør av eldre dato til bad.

Tilstandsvurdering: Dørhåndtaket til baderomsdøren er noe løst.

Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Kjøkken

*Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.*

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter og belysning i overskap. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i porselen. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2012.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Det er observert sprekkdannelser i fugen mellom benkeplater og veggfliser.

Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1. TG: 1

Innvendige overflater

*Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.*
*Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".*

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater. Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,49 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1





Etasjeskiller

*Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.*

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue og kjøkken.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

*Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.*

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Sørvestvendt innglassetbalkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 7 m².
Terrassebord på dekke og rekkverk i glass- og metallkonstruksjon.
Stikkontakt og utebelysning.
Rekkverkshøyden er målt til 107 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under selskapets ansvarsområde. TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

*Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.*

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speilfronter i soverom og entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

*Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.*
*Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.*

*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.*

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk i bad. Åpent ledningsnett for vann i bad i krombelagt kobber. Dreneringsrør fra fordelerstokk med utløp i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann i bad er lokalisert på fordelerstokk. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann i kjøkken er lokalisert i benkeskap i kjøkken.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Noe svakt vanntrykk. Stoppekraner er funksjonstestet og vurdert tilfredsstillende.

Det er ikke vanntett avslutning på varerør i kjøkken, som kan medføre at eventuelt lekkasjevann i ledningsnettet vil renne ut og forårsake vannskader.

Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i kjøkken.Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje.

TG 2 er gitt etter nevnte forhold. TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse: Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Spalteventiler i vinduer. Oppdriftsventilasjon med ventil på vegg i kjøkken og bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Avtrekksventil er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende, dette kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

TG 2 er gitt etter nevnte forhold. TG: 2

Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.*
*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Det elektriske anlegget ligger delvis åpent og delvis skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med skrusikringer og jordfeilautomater, montert i felles gang.

Samsvarserklæring signert og datert 05.05.2017 er fremvist for følgende arbeider:
- Varmekabel i støp i bad med effektregulator.
- Lys på bad o/servant på egen bryter.
- Lys/downlights i tak på bad med egen bryter.
- Ny kurs 2x16A til vaskemaskin og ny kurs 2x16A til varmekabel, stikk og lys på bad.
- Stikk til forbrukerutstyr ved servant i bad og stikk til aquastopp i kjøkkenbenk.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er av ukjent alder.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne?

Tilstandsvurdering: Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på deler av anlegget.

Det er iht. NEK 400(2010) krav om komfyrvakt i kjøkken ved elektrisk anlegg nyere enn 2010. I dette tilfellet er det ikke etablert komfyrvakt i kjøkkenet. Komfyrvakt bør monteres.

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av nevnte forhold og alder i forhold til forventet levetid.

Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. TG: 2

Våtrom - Bad/vaskerom

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.*



TAKSERING NORGE

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i regi av borettslaget i 2017.
FDV-dokumentasjon er fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med glatte fronter.
Veggskap med speilfronter og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Tilstandsvurdering: TG: IU

**Rapportens forutsetninger:**

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Taksering Norge og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

**Tilstandsgrader:**
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.



TAKSERING NORGE

**Areal:**
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter ($m^2$), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Taksering Norge er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

**Erfaring- og kompetansekrav:**
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

**Gyldighet:**
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Crescencio, Liziani | 9578-5999-4-4760707 | 2025-03-25 21:30:22 |
| Kretschmann, Endel | 9578-5993-4-4529122 | 2025-03-25 21:30:11 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
25. mar. 2025

Oppdragsnummer
13-0176/24

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Østerliveien 57B, 1153 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Bygdøy Allé

**Selgere**
Liziani Crescencio, Endel Kretschmann

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. mai 2021

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 1452461
Forsikret i: Protector Forsikring ASA

## Utført arbeid

**1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?**
Nei

**7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**
Nei

**8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?**
Nei

**9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?**
Nei

**10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

## Feil og mangler

**11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
Nei

**12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?**
Nei

**13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)**
Nei

**14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?**
Nei

**15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?**
Nei



**16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**
Nei

**17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?**
Nei

**18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.**
Nei

**19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?**
Nei

**20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?**
Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**
Nei

**22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?**
Nei

**23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?**
Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Tilstandsrapport was done in May 2024

**24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?**
Nei

**25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?**
Nei

**26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

Nei

**27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

Nei

**28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?**

Nei

**29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Nei

**30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?**

Nei

**31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei

**32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?**

Nei

### Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 13-0176/24**



## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| Kretschmann, Endel | 2025-03-25 | Crescencio, Liziani | 2025-03-25 |

Identifikasjon

bankID Kretschmann, Endel

Identifikasjon

bankID Crescencio, Liziani

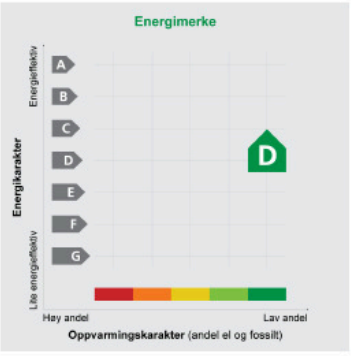
SIGNICAT

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

# ENERGIATTEST

ENOVA

| | |
|---|---|
| Adresse | Østerlivelen 57 B |
| Postnr | 1154 |
| Sted | OSLO |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 159 |
| Bnr. | 113 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 80384173 |
| Bolignr. | H0201 |
| Merkenr. | A2021-1222360 |
| Dato | 04.02.2021 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Susanti Nervik |

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår:** | 1960 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 70 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Fjernvarme |
| **Ventilasjon:** | Kun naturlig |



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

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

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Østerliveien 57 B
Postnr/Sted: 1154 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0201
Dato: 04.02.2021 16:04:14
Energimerkenummer: A2021-1222360
Ansvarlig for energiattesten: OSLO KOMMUNE
Energimerking er utført av: Susanti Nervik

Gnr: 159
Bnr: 113
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 80384173

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montere tetningslister

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

### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 4: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

### Tiltak 5: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

### Tiltak 6: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

### Tiltak 7: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

## Brukertiltak

### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tips 2: Luft kort og effektivt

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

### Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Madeleine Sabel Kullberg  Dato utkjørt: 25.03.25  Side 1 av 2

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Østerli Boligselskap AS | **Vår ref.:** | 2280/6 | **Fødselsdato eier:** | 25.12.1988 |
| Østerliveien 57 B | **Type:** | Bolig AS | **Fødselsdato medeier:** | 26.02.1990 |
| 1153 OSLO | **Eiere:** | Endel Kretschmann, Liziani Crescencio | | |
| **Organisasjonsnr:** 932 594 803 | **Aksje:** | 6 | **Aksjeboenhetsnr:** | 152 |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **6 716**

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Avdrag felleslån | 473 |
| | Avdrag felleslån | 332 |
| | Renter felleslån | 872 |
| | Felleskostnader | 3 782 |
| | Renter felleslån | 834 |
| Tilleggsytelser: | Trappevask | 94 |
| | TV/ Bredbånd | 329 |

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

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 358 336 | Gjeld siste årsoppg.: | 379 597 |
| Klient ajourf. lån: | 49 126 318 | Klient gj. s. årsoppg.: | 50 454 037 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987213003, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 25.03.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 212
Saldo per 25.03.2025: 23 309 433
Andel av saldo: 175 372
Første termin/første avdrag: 01.01.2024 ( siste termin 01.11.2042 )
Felleslån vedlikehold

Lånenummer: 83987223106, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 25.03.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 267
Saldo per 25.03.2025: 24 318 734
Andel av saldo: 182 965
Første termin/første avdrag: 01.01.2024 ( siste termin 01.06.2047 )
Lån til vedlikehold

## 4: Særskilte opplysninger

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

## 5: Restanse felleskostnader pr. 25.03.2025

**Utestående saldo:** **0**

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

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

## 6: Ligning - 2024

Gjeld: 379 597  Andre inntekter: 318

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Madeleine Sabel Kullberg  Dato utkjørt: 25.03.25  Side 2 av 2

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Østerli Boligselskap AS | **Vår ref.:** | 2280/6 | **Fødselsdato eier:** | 25.12.1988 |
| Østerliveien 57 B | **Type:** | Bolig AS | **Fødselsdato medeier:** | 26.02.1990 |
| 1153 OSLO | **Eiere:** | Endel Kretschmann, Liziani Crescencio | | |
| **Organisasjonsnr:** 932 594 803 | | | | |

## 6: Ligning - 2024

Annen formue: 19 886  Utgifter: 20 888

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

## 7: Pålydende

Pålydende: 800  Opprinnelig innskudd: 6 900
Aksjenr: 6  Partialobligasjonsnr: 6  Aksjeboenhetsnr: 152

## 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 159/113
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Festet

## 9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring Asa  Polisenr: 1452461

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Første innflytting: | 07.05.2021 | SSBnr: | H0201 |
| Etasje: | | Oppvarmingstype: | Uspesifisert | | |
| Heis: | Nei | | | | |
| Parkeringstype: | Ingen () | | | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | | | |
| Husdyrhold: | | Oppr. antall rom: | | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Blokk | | |

Fasiliteter:

Usbl er ny forretningsfører fra 01.07.2024 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2023. Ta kontakt med eier eller tidligere forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning.
Alle andeler har et innskuddsbevis pålydende kr. 600,-.
Vedr. parkeirngsplasser - styret håndterer ventelister på utleie av p-plassene.

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2024

## Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1214
Østerli Boligselskap AS

### Velkommen til generalforsamling i Østerli Boligselskap AS

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

**Dato for generalforsamlingen:**
3. april 2024 kl. 18:00, Lambertseterhjemmet, dagsenter, Østerliveien 42..

**Hvem kan stemme på generalforsamlingen?**
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

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

Med vennlig hilsen,
**Styret i Østerli Boligselskap AS**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Velges i møtet

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

Sak 3

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

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Velges i møtet



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 1214 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000

Sak 7

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

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Det velges to medlemmer til valgkomite.

Valget gjelder for to år.

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

Sak 8

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

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Valg av revisor

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

Sak 9

## Endring i Husordensregler nr 9

**Forslag fremmet av:**
Thomas Johannessen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

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



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

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

**Forslag til vedtak**
Krav om båndtvang av hunder på sameiets uteområder.

Sak 10

## Foreslåes en uavhengig granskning av Boligselskapets økonomi

**Forslag fremmet av:**
Peter Neil Bennett

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 11

## Innlegg på Vibbo  fra Styret bør kunne kommenteres av alle!

**Forslag fremmet av:**
Peter Neil Bennett

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

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

**Styrets innstilling**

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

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

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



**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 12

## Valg av revisor

**Forslag fremmet av:**
Styret

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

**Styrets innstilling**

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 13

## Valg av valgkomité

### Roller og kandidater

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

---

Sak 14

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

- Axel Sanner

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

- Birgitte Bjørnerud
- Karen Lie Lerheim

**Vedlegg**

1. Birgitte_2024_CV.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

**Styret**

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

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

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

Gårds- og bruksnummer:
159 111 112 113 120
121

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

Østerli Boligselskap AS har ingen ansatte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

**Vesentlige avvik**

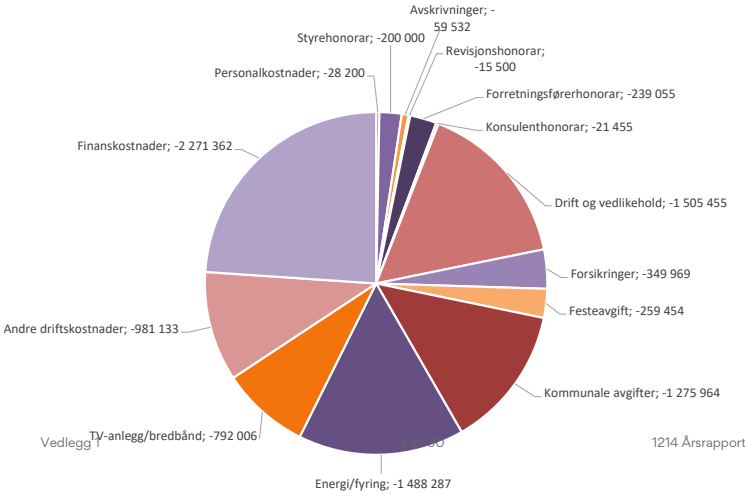
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak en økning i ladeinntekter til El-bil.

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

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes økte renter.

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

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

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

**Lån**
Østerli Boligselskap AS har to lån i Handelsbanken. Pålydende nominell rente på lånene, er 5,7%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Felleskostnader**
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

Til generalforsamlingen i

Østerli Boligselskap AS

Oslo, 14. februar 2024

14249 13066

## Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2023

### *Konklusjon*

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

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

Etter min mening

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

### *Grunnlag for konklusjonen*

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



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

### *Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret og forretningsfører ta standpunkt til boligselskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

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

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

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

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



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

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

Oslo, 14. februar 2024

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

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

## RESULTATREGNSKAP

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





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

## BALANSE

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pantstillelse | 21 | 63 126 800 | 63 126 800 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

**Oslo, 12.02.2024**
**Styret i Østerli Boligselskap AS**

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

Jimmy Wong/s/





**NOTE: 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

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

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

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

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

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

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

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 200 000.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 500.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

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

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

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





**NOTE: 10**
**ENERGI/FYRING**

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

**NOTE: 11**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

**NOTE: 12**
**FINANSINNTEKTER**

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

**NOTE: 13**
**FINANSKOSTNADER**

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

**NOTE: 14**
**BYGNINGER**

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

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

**NOTE: 15**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

| | |
|---|---|
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | **-59 532** |

**NOTE: 16**
**AKSJEKAPITAL**

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

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

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





**NOTE: 18**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

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

**NOTE: 19**
**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

**NOTE: 20**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

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

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

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

| | |
|---|---|
| Bygninger | 28 096 280 |
| **TOTALT** | **28 096 280** |

## ANNEN INFORMASJON OM AKSJESELKAPET

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

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

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



## Vedlegg sak 14, Valg av tillitsvalgte

**CV - Birgitte Bjørnerud**

Birgitte Bjørnerud
Gina Krogs vei 11A

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

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

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

## Protokoll til generalforsamling 2024 for Østerli Boligselskap AS

**Organisasjonsnummer**: 932594803
Møtet ble avholdt 3. april kl. 18:00, Lambertseterhjemmet, dagsenter, Østerliveien 42..

Antall stemmeberettigede som deltok: 34
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

**Forslag til vedtak:**
Rådgiver i OBOS Caroline Tyrén valgt som møteleder

✓ **Vedtatt.**

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

**Forslag til vedtak:**
Rådgiver i OBOS Caroline Tyrén er valgt som protokollfører. Axel Restrup er valgt som protokollvitne.

✓ **Vedtatt.**

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Forslag til vedtak:**
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**



### 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

### 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000

✓ **Vedtatt.**

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

Det velges to medlemmer til valgkomite.

Valget gjelder for to år.

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

✓ **Vedtatt.**

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

Valg av revisor

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

✓ **Vedtatt.**

### 9. Endring i Husordensregler nr 9

Fremmet av: Thomas Johannessen

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

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

**Styrets innstilling**

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

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

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

**Forslag til vedtak:**
✗ **Ikke vedtatt.**

## 10. Foreslåes en uavhengig granskning av Boligselskapets økonomi

Fremmet av: Peter Neil Bennett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Forslag til vedtak:**
✗ **Ikke vedtatt.**

## 11. Innlegg på Vibbo fra Styret bør kunne kommenteres av alle!

Fremmet av: Peter Neil Bennett

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

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

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

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

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

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

**Forslag til vedtak:**
✗ **Ikke vedtatt.**

## 12. Valg av revisor

Fremmet av: Styret

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

**Forslag til vedtak:**
Revisjonsfirmaet KPMG velges som revisor. Valget gjelder for 2 år.
✓ **Vedtatt.**


Transaksjon 09222115557514425119 Signert AR, CT2

## 13. Valg av valgkomité

**Valgkomité (2 år)**
Følgende ble valgt:
Britt Jenny Hessen
Axel Restrup

Følgende stilte til valg:
Britt Jenny Hessen
Axel Restrup

## 14. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (2 år)**
Følgende ble valgt:
Axel Sanner

Følgende stilte til valg:
Axel Sanner

**Styremedlem (2 år)**
Følgende ble valgt:
Birgitte Bjørnerud
Karen Lie Lerheim

Følgende stilte til valg:
Birgitte Bjørnerud
Karen Lie Lerheim

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

Følgende stilte til valg:
Kai Bruvik Eriksen

Transaksjon 09222115557514425119 Signert AR, CT2

**Protokoll til ekstraordinær generalforsamling 2021 for Østerli Boligselskap AS**

**Organisasjonsnummer:** 932594803

Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 27. september kl. 09:00 til 30. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 66.
(Det er 1 stemme pr aksje og 1 aksje pr. leilighet, totalt 147 aksjer)
Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

**1. Godkjenning av møteinnkallingen**
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Vedtak**
Møteinnkallingen godkjennes

Antall stemmer for vedtak: 51
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 15
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

**2. Valg av protokollvitner**
Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Styrets innstilling**
Hege Annaniassen

**Vedtak**
Hege Annaniassen

Antall stemmer for vedtak: 50
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 16
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

**3. Innglassing av balkonger**
Styret har, mbi sak fremmet på ordinært årsmøte 2021, fått henvendelser fra eiere med et ønske om innglassing av balkonger, og legger dette fram som oppfølgingssak til ekstraordinært årsmøtet for beslutning. Det legges til grunn at:

*AIIe kostnader ifm innglassing dekkes av den enkelte eier.

*Innglassing skal leveres av anerkjent leverandør, og monteres iht gjeldende byggforskrifter /regelverk.

*Innglassing av de enkelte balkonger skal være like i utforming, av samme type og størrelse.

*Ansvaret for evt reklamasjoner hviler på den enkelte eier.



*Eier må selv stå for vedlikehold av innglasset balkong.

*Eier av innglasset balkong er ansvarlig for kostnader for de- og remontering ved evt nødvendig felles vedlikehold av balkonger.

**Styrets innstilling**
Styret innstiller på å godkjenne innglassing av balkonger for de eiere som ønsker det og som selv bærer alle utgifter knyttet til prosjektet. Særlig er det stor forståelse for den betydelige støyreduksjon innglassing vil medføre for beboere nær støysoner. Viktig å understreke at det beboerne skal stemme over er om de tillater andre å innglasse balkongen, selv om de selv ikke ønsker å innglasse sin egen, og at kostnaden for å innglasse balkongen, som nevnt, dekkes av den enkelte eier.

**Vedtak**
Alle eiere som ønsker det, gis anledning til innglassing av balkonger, på vilkår som er nevnt i beskrivelsen.

Antall stemmer for vedtak: 42
Antall stemmer mot: 12
Antall blanke stemmer: 12
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

**4. Endring av vedtekter.**
Under forutsetning av at det oppnås f lertall for at de eiere som ønsker det gis mulighet til innglassing av balkonger, foreslår styret å tilføye følgende tekst i vedtektene:

Det foreslås et tillegg til boligselskapets vedtekter pkt. 4-2:

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

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

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

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

**Styrets innstilling**
Styret innstiller på godkjenning av vedtektsendring.

**Vedtak**
Endring av vedtekter godkjennes.

Antall stemmer for vedtak: 43
Antall stemmer mot: 7
Antall blanke stemmer: 16
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

**5. Valg av tillitsvalgte**
Et styremedlem, valgt på ordinært årsmøte 2021, har trukket seg pga f lytting. Det ønskes et nytt medlem i styret

**Innstilling**
Styret innstiller nåværende varamedlem Ingebjørg Borch som nytt styremedlem.

**Styremedlem (1 år)**
Følgende ble valgt:
Ingebjørg Borch (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ingebjørg Borch

Protokollen signeres av:

Møteleder: Ståle Gulbrandsen /s/

Protokollvitne: Hege Annaniassen /s/

# VEDTEKTER
# FOR
# ØSTERLI BOLIGSELSKAP AS

Vedtatt 8. juni 2006

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

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

## §1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor

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

## §2. AKSJEKAPITAL OG AKSJEEIERE

### 2-1 Aksjer og aksjeeiere

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

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

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

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

### 2-2 Sameie i aksjer

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

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

### 2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

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

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

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

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

## §3. BORETT OG BRUKSOVERLATING

### 3-1 Boretten

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

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

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

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



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

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

### 3-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

## §4. FASTE INSTALLASJONER OG VEDLIKEHOLD

### 4-1 Radiatorer og elektrisk gulvvarmesystem

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

### 4-2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**4-3 Selskapets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

**4-4 Avtrekksvifter**

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

**§5. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE**

**5-1 Mislighold**

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

**5-2 Pålegg om salg**

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

**5-3 Fravikelse**

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

**§6. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET**

**6-1 Felleskostnader**

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

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



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

**6-2 Selskapets pantesikkerhet**

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

**§7. STYRET OG DETS VEDTAK**

**7-1 Styret**

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

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen.

**7-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

**7-3 Styrets vedtak**

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

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

Varamedlem har uttalelsesrett men ikke stemmerett hvis styret er fulltallig.

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

**7-4 Representasjon og fullmakt**

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

**§8. GENERALFORSAMLINGEN**

**8-1 Myndighet**

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

**8-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

**8-3 Innkalling til generalforsamling**

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

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

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

**8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

**8-5 Møteledelse og protokoll**

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

**8-6 Stemmerett og fullmakt**

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

**8-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

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

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

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

**§9. INHABILITET OG MINDRETALLSVERN**

**9-1 Inhabilitet**

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

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



**9-2 Mindretallsvern**

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

**§10. VEDTEKTSENDRINGER**

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

**§11. FORHOLDET TIL AKSJELOVEN OG BORETTSLAGSLOVEN**

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

**§ 12. Skilting på utvendige fellesarealer**

Styret kan sette opp skilt på utvendige fellesarealer om kameraovervåkning.

**§13. Parkering**

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

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

# HUSORDENSREGLER

## ØSTERLI BOLIGSELSKAP AS

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

**1.**

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

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

**2.**

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

**3.**

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

**4.**

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

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

**5.**

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

Det er absolutt forbud mot å montere parabolantenner.

**6.**

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

**7.**

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

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

**8.**

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



**9.**

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

**10.**

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

Røyking er forbudt på disse steder.

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

**11.**

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

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

**12.**

Alle ytterdører skal holdes låst.

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

Lek og unødvendig opphold på boligselskapets parkeringsplasser er forbudt.

**13.**

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

Anvisninger fra vaktmester må etterkommes.

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

---

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

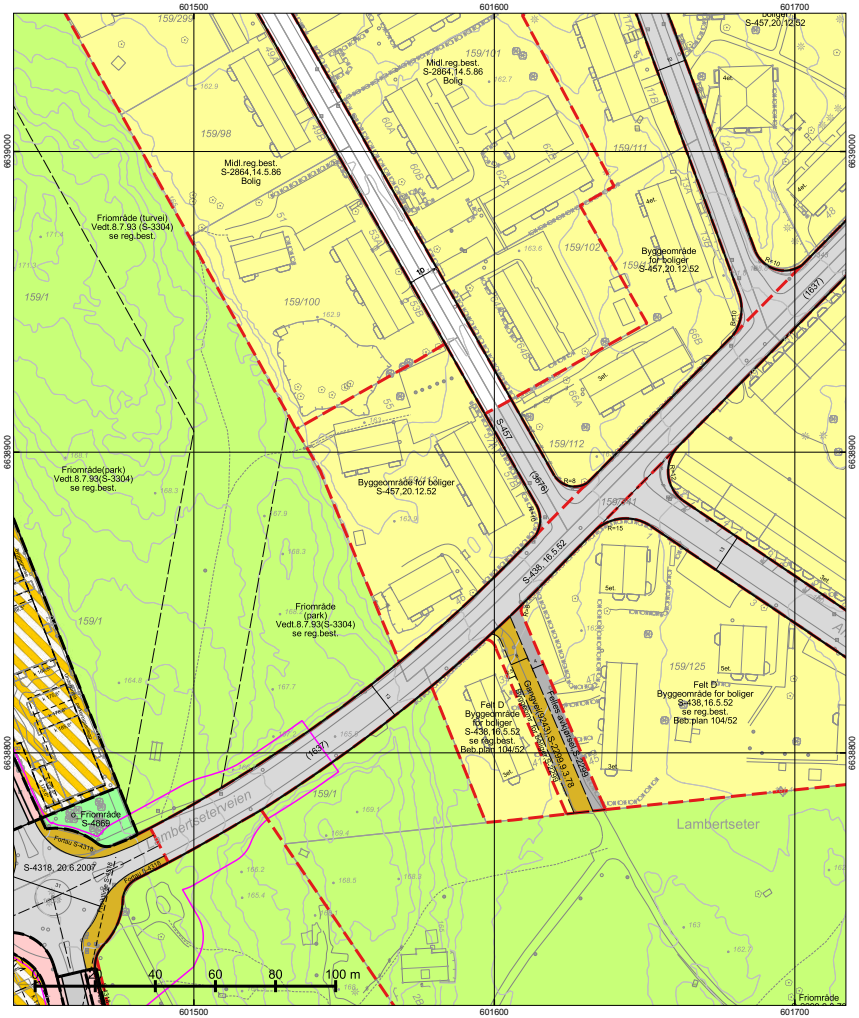
---

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

---

**Østerli Boligselskap AS**

**Styret.**




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3040 - Friområde

- RpBestemmelseGrense

- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oslo

Dato: 20.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

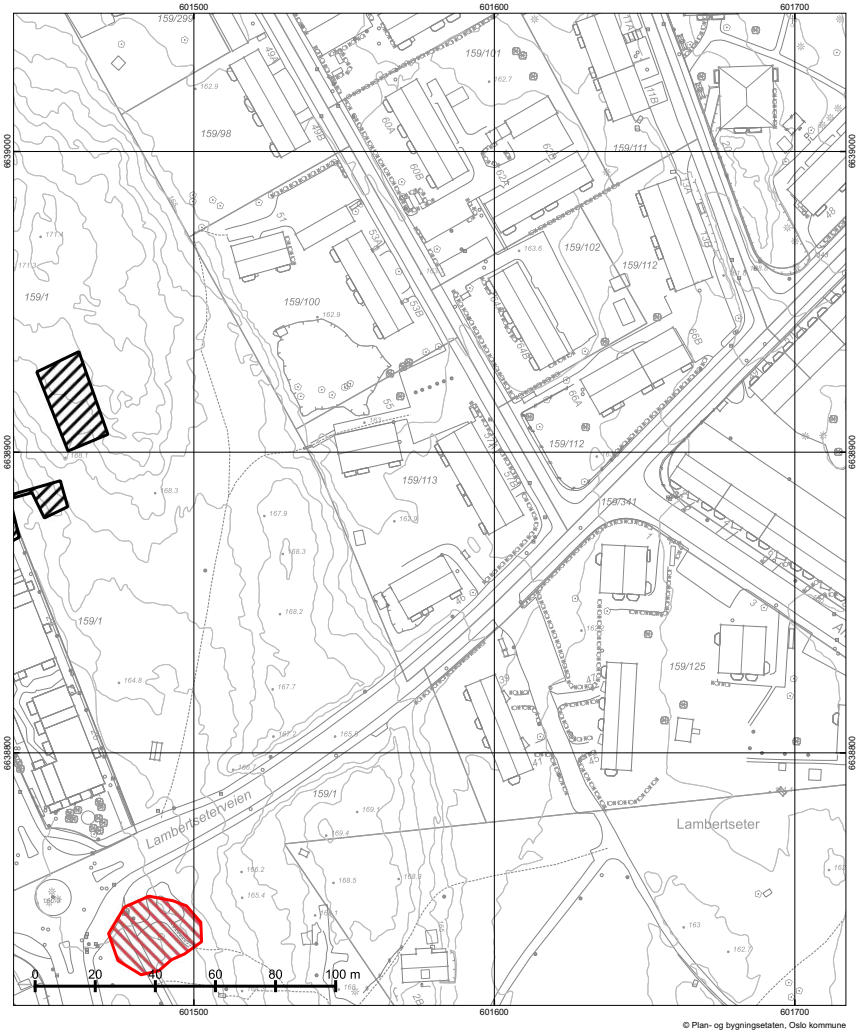
**Reguleringskart**

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

PlottID/Best.nr: 140032/ 86508134
Deres ref.: 41464/ KKH@MSNOP
Adresse: ØSTERLIVEIEN 57B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/113

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

Se tegnforklaring på eget ark




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

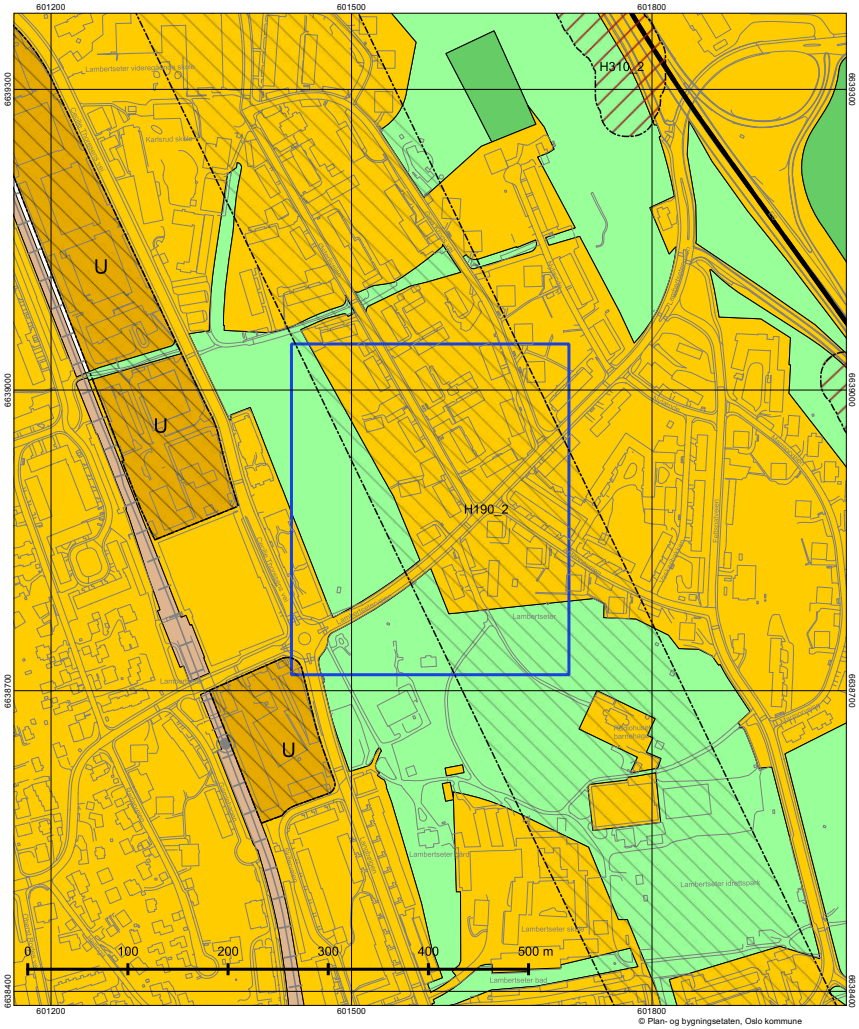
Dato: 20.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Naturmangfold**

**– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 140032/ 86508134
Deres ref.: 41464/ KKH@MSNOP
Adresse: ØSTERLIVEIEN 57B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/113

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




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140032/86508134
Deres ref.: 41464/ KKH@MSNOP

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Katinka Krefting Hodnungseth
ØSTERLIVEIEN 57B

Dato: 20.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508134
8390719

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.159 BNR. 113

Vi viser til bestilling av 20250320 for ØSTERLIVEIEN 57B.

**GNR. 159 BNR. 113**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.07.1952.

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

**5447 m²**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

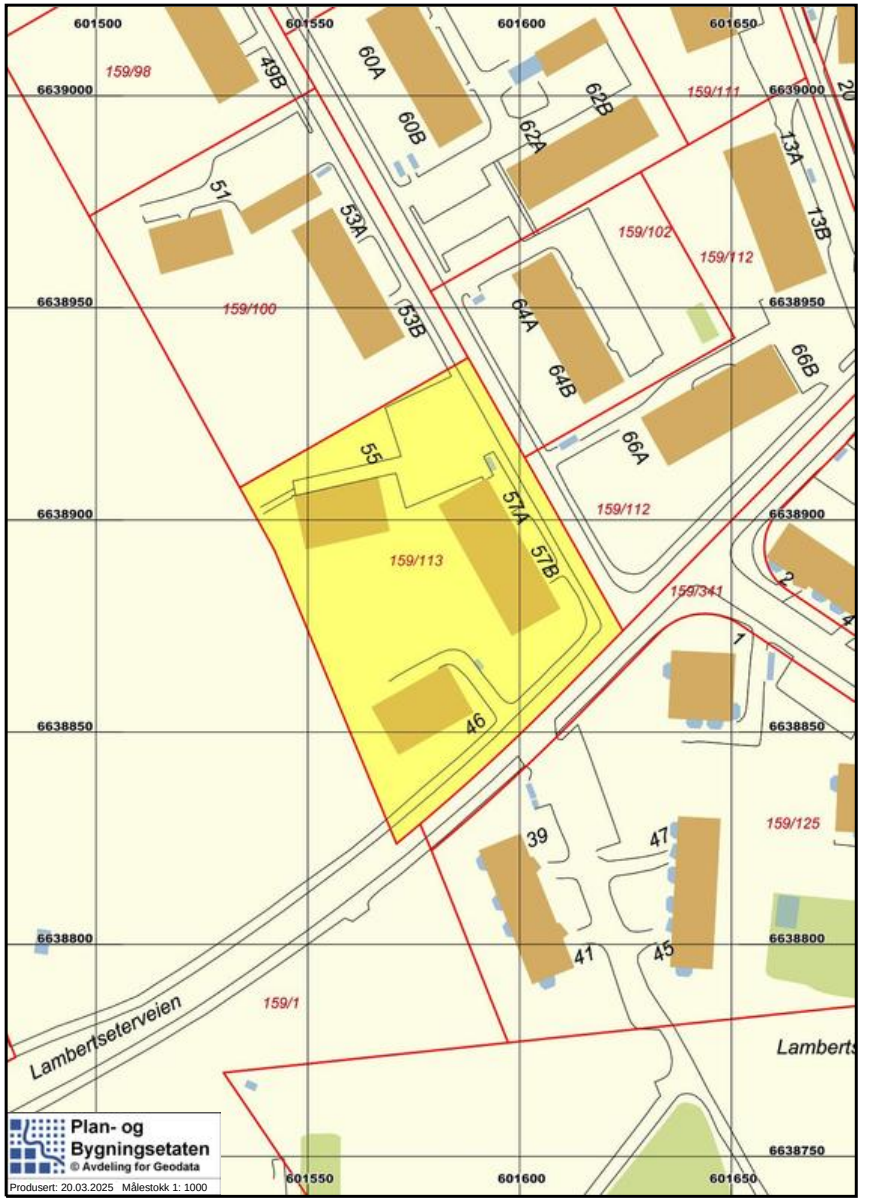
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

# S-438

Regulering av Lambertseter sør, gnr. 159,bnr. 1, Oslo.

**Vedtaksdato:** 16.05.1952

**Vedtatt av:** Kommunal og arbeidsdepartementet

**Vedtaksdokumenter:** 195203177

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 62252, V041060, V210157, V200464N2, V250361, V220254, 25954, 13753, 45752, V071156, 68356, 70260, 11658, 9861, V020265, V020156, 2967, 42459, 19766, V180161, 56053, 57855, 44465, V220757N2, V041154N2, 81855, V290357, 13653, V270984N2, 7254, 32060, 46653, V030353, 58858, V270453, V191157, 18156, 7463, V210201, 10452, V080702

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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



**Se endringer i Vedt.21.02.2001(S-438) for Felt C , gnr.159 bnr.156**
**Se endringer i Vedt.08.07.2002(S-438) for Felt B , gnr.159 bnr.125**

**ad gnr.159,bnr.1,Lambertseter,Oslo.**

Vedtektene lyder:

§ 1. Det regulerte område er begrenset med rød strek. De mørkegult betegnede gater skal være fasadefri, det vil si at private innkjørsler fra gaten ikke er tillatt uten etter tillatelse av reguleringsrådet.
De forskjellige byggefelter er betegnet ved en ytre byggelinje mot gate. Bebyggelsen skal holde seg innenfor denne. Hvert felt er betegnet med bokstav, og romertall og på egen liste er for hvert felt angitt hva slags bebyggelse som er tillatt på feltet, så som småhus rekkehus, åpen blokkbebyggelse med inntil et visst etasjetall og tettbebyggelse med etasjetall. Ved åpen blokkbebyggelse skal utnyttelsesgraden ikke være større enn 0,50 og ved rekkehus ikke over 0,25. Et felts utnyttelsesgrad er i dette tilfelle bebyggelsens brutto golvareal unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med felts grunnareal helt frem til midte av tilstøtende lokal gate eller 8 meter inn på større gate, eller 8 m inn på tilstøtende offentlig friareal.
De enkelte byggs plassering kan ikke behandles uten på grunnlag av en samlet bebyggelsesplan som er godkjent for hele feltet. I samsvar hermed kan reguleringsrådet godkjenne bebyggelsens plassering, høyde og utforming.
Reguleringsrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i bebyggelsesplanene og i denne vedtekt innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Oslo.

§ 2. *Boliggrender,* feltene A-Æ.
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten kan anordnes, vaskeri, garasjer, klesstativer og søppelkasser som hører til hver grend. Andre innretninger kan bare tillates av reguleringsrådet når dette finner at særlige grunner taler for det.
2. Før bygningsanmeldelse innsendes for enkelte hus, skal reguleringsrådet ha seg forelagt og godkjent en plan i målestokk 1:500 for hvert felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasser, lekeplasser, beplantninger, planeringer m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.
3. Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av reguleringsrådet. Reguleringsrådet kan nekte oppført gjerde mellom eiendom mer som tilhører de enkelte rekkehusenheter. Likeledes kan reguleringsrådet nekte oppført gjerde i nabogrense for særlig små tomter bebygget med småhus. I så fall kan reguleringsrådet også nekte oppført innhegning mot vei hvis estetiske eller trafikkmessige hensyn krever det. Videre kan reguleringsrådet nekte oppført gjerde i forbindelse med fellesarealer.

*§ 3. Forretningsstrøk, felt VI og VII.*
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. I bygningene kan innredes butikker, lager, mindre verksteder, kontorer og nødvendige birom, garasjer osv. Leiligheter for beboelse kan oppføres i egne hus eller innredes i forretningsgårder når dette godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke virksomhet i strøket som etter reguleringsrådets skjønn er sjenerende for omgivelsene.
2. Gårdsplasser i kvartalene skal være til felles bruk for husene i kvartalet, og det skal anordnes mist en felles innkjørsel til gårdsplassen. Gjerder og andre hindringer for dette tillates ikke oppsatt. Anlegg for tømming av avfall, eventuelt for klestørk og andre lignende anlegg må plasseres etter bygningsrådets anvisning.

*§ 4. Fellesgrender, feltene I-V.*
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Bygninger kan oppføres for innredning av butikker, lager og verksteder som etter reguleringsrådets skjønn ikke virker sjenerende, dessuten av kontorer, garasjer,

barneanlegg, klubblokaler, møterom og lign. Boliger kan tillates i særlige tilfelle etter reguleringsrådets samtykke.
2 og 3 Beplantninger, gjerder og andre anlegg.
Særbestemmelser 2 og 3 for par.2,Boliggrender, får tilsvarende anvendelse.

*§ 5. Industriarealer.*
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Reguleringsrådet kan forby virksomhet som etter dets skjønn er sjenerende for de tilgrensende boligstrøk. Boliger kan ikke oppføres i industristrøk.
2. Reguleringsrådet kan stille slike krav til anordning av gårdsplass og innkjørsel for bebyggelsen at parkering, lossing og lasting kan foregå på bedriftens egen grunn på tilfredsstillende måte.

*§ 6. Parker, angitt med grønt på planen.*
Parkanleggene og beplantningene i de forskjellige strøk skal sammen med de offentlige parker inngå i en felles parkplan for hele området.

*§ 7. Offentlig bebyggelse, felt VIII,IX,X.*
For offentlige bygninger gjelder ikke bestemmelsene om høyde og etasjeantall når bygningen føres opp av brannfast materiale.

Fellesbestemmelser.

§ 8. I forbindelse med byggemelding for det enkelte hus skal innsendes takplan som viser alle oppbygg over tak. Planering, terrengmurer og andre ytre anlegg i tilknytning til bygningen skal inntegnes på situasjonsplanen.

§ 9. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 10. Unntak fra disse vedtekters par. 2,3,4,5 og 8 kan hvor særlige grunner taler for det tillates av reguleringsrådet innenfor bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Oslo

# S-457

Regulering av del av gnr. 159, bnr. 1 ved veg 3677,Lambertseter.

S-457 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 20.12.1952
**Vedtatt av:** Kommunal og arbeidsdepartementet
**Vedtaksdokumenter:** 195201407
**Lovverk:** BL 1924
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** 23455

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

Oslo kommune

**Plan- og bygningsetaten**

# Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

**Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.**

**For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:**
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

**Informasjon om kommuneplanen finner du på:**
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

AF GRUPPEN NORGE AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 OSLO

Dato: 09.04.2019

Deres ref.: Freddie Holstad | Vår ref.: 201701002-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Sondre Sanna | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | ØSTERLIVEIEN 55 OG 57 A-B - LAMBERTSETER | Eiendom: | 159/113/0/0 |
| Tiltakshaver: | ØSTERLI BOLIGSELSKAP AS | Adresse: | Postboks 6668 St. Olavs Plass, 0129 OSLO |
| Søker: | AF GRUPPEN NORGE AS | Adresse: | Postboks 6272 Etterstad, 0603 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Vesentlig endring/reparasjon |

# Ferdigattest - Østerliveien 55 og 57 A-B - Lambertseter

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av våtrom og vann- og avløpsrør, mottatt 01.04.2019.**

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

## Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

## Klagefristen er tre uker

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

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.04.2019 av:

Sondre Sanna - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
ØSTERLI BOLIGSELSKAP AS, Postboks 6668 St. Olavs Plass, 0129 OSLO,
osterli@styrerommet.net

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.bypianosio.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

25-4-1960.

Gnr. 159, bnr. 113, Österliveien 57. 51/3912.

Nybygg. 25-4-1955.

Våningshus.

A/S Österli Borettslag II, v/o.r.sakf. G. Kahrs, Kirkegt. 15, Oslo.

Arkitekt Christian Astrup, Karl Johansgt. 16, Oslo.

Tömmermester Lars Nordby, Teatergt. 3, Oslo.
Ingeniör Ole Rygh, c/o Lars Nordby, Teatergt. 3, Oslo.

Distriktsingeniör
T. Busch

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

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

Dato: 08 JUNI 2005

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200405805-8<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouedraogo | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | ØSTERLIVEIEN 57 | Eiendom: | 159/113 |
| Tiltakshaver: | Østerli Boligselskap AS | Adresse: | v/Kim Systad, Gina Kroghs vei 5B, 1153 OSLO |
| Søker: | Siv. ark MNAL Inger Skybak Eggesvik | Adresse: | Mogens Thorsens gate 4 A, 0264 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

## FERDIGATTEST - ØSTERLIVEIEN 57

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
Åpen by team 2

Ellen B. Guldbrandsen
For avdelingsenhetsleder

Anatole Ouedraogo
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2
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

159 / 113

| Byggherre | Søk. Anmelder | Ansvarshavende | ARKIV: |
|---|---|---|---|
| A/S Østlandske Smidtslag, Kirkegt. 15. | Christian Schiøn, Karl Johansgt. 16 | | Tomt nr.: 57 til Østerlinn. |
| Gnr. 75 Bnr. 58 Kr. sakf. E. Kahrs, | | | Parsell nr.: Sted: |
| | | | Ferdigattest: 25/4-60 |

Veiattest: 13/6 52 | Kloakkattest: | Feierattest: 18/6 52 | Hageplan iorden: | Meldt ferdig: | Meldt mangler rettet: | Sendt Veisjefen: 27-12-51 | Retur: 14/5 53

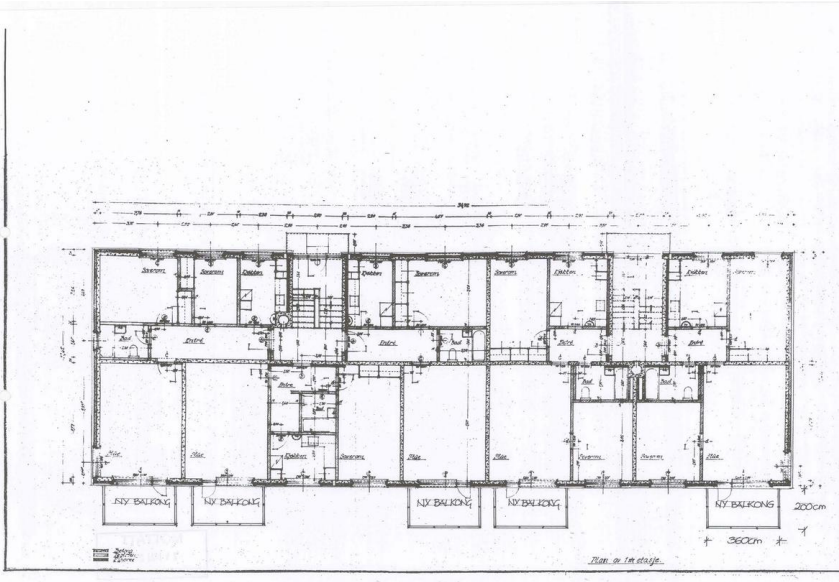
| Datum | Lnr. | Bilag | Innhold: | Eksp. | |
|---|---|---|---|---|---|
| 27/12-51 | 3912 | | Våningshus. | | Lars 2/4 |
| | 5/8 | | (9 Elg.) | 23/5-52 | 90 — 1-2-3-4-4-7-8-11 |
| 12/1-52 | 635 | | Skiss jfr Tilsvarsgrunn | | Tegl. Elg 2/4 |
| 4/3 52 | 4773 | | Tillegg m/ tegninger | 24/3-52 | 90 2/3 — |
| 17/3 52 | 4993 | | Innb. Asbestsk. | 7/4 52 | |
| 28/3 52 | 5124 | | Tillegg m/ kons. beton. mm. | | |
| | | | Dimensjonsk. utb. | | Tegl. Gl. B |
| 2/4-52 | 5216 | | Brev. (5 Elg) | 5/5 52 | Sky 3/4 — |
| | | | Uttk. medd. Dimensjonsk. utb. | 5/4 52 | Dr. e.o. |
| 27/5-52 | 8126 | | Anmerk. | 13/6 52 | Ing. Ole Pugh (2176) Tømrerarb. |
| — | 8125 | | — | 13/6 52 | Kommunalkontor Nordby (176) Skr. arb. |
| | | | Mangl. tilb. | | |
| 27/6-52 | 9987 | | Tilg. brevm. v/ Elg | 12/8 52 | Dr. 3/4 27/6 — |
| 8/8 52 | 11998 | | Skiss brevm. (4 Elg) | 23/8 52 | Dr. Sky. 3/8 — |
| 7/10-52 | 15369 | | Anmerk. | 10/10 52 | Arne Svendsen (249) |
| 7/10-52 | | | Brevm. 4 Elg | 27/11-52 | Dr. 27/10 — |
| | | | Tjenstlig tilsagn fra vgl. | V 5 | |
| 4/4 53 | 1832 | | Tillatelse | | Dr. 4/4 |
| 27/5 53 | | | Utt. ang. forelegg til uttalelse av tilgrens. på befaring | | Tegl. Bl 13 |
| 12/2 54 | 2360 | | Tillegg | | Tegl. W 73 |
| | | | | 6/5-55 | |

1 etg: 395 m²
2 etg: 395 m²
3 etg: 395 m²
etg: m²
Gar.: m²
Uthus: m²
L: 4/2 - 4/3

Jernbetong

Grunnfell Rauges

2/4




1

| REV. | ANT. | VEDR. | DATO | SIGN. |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

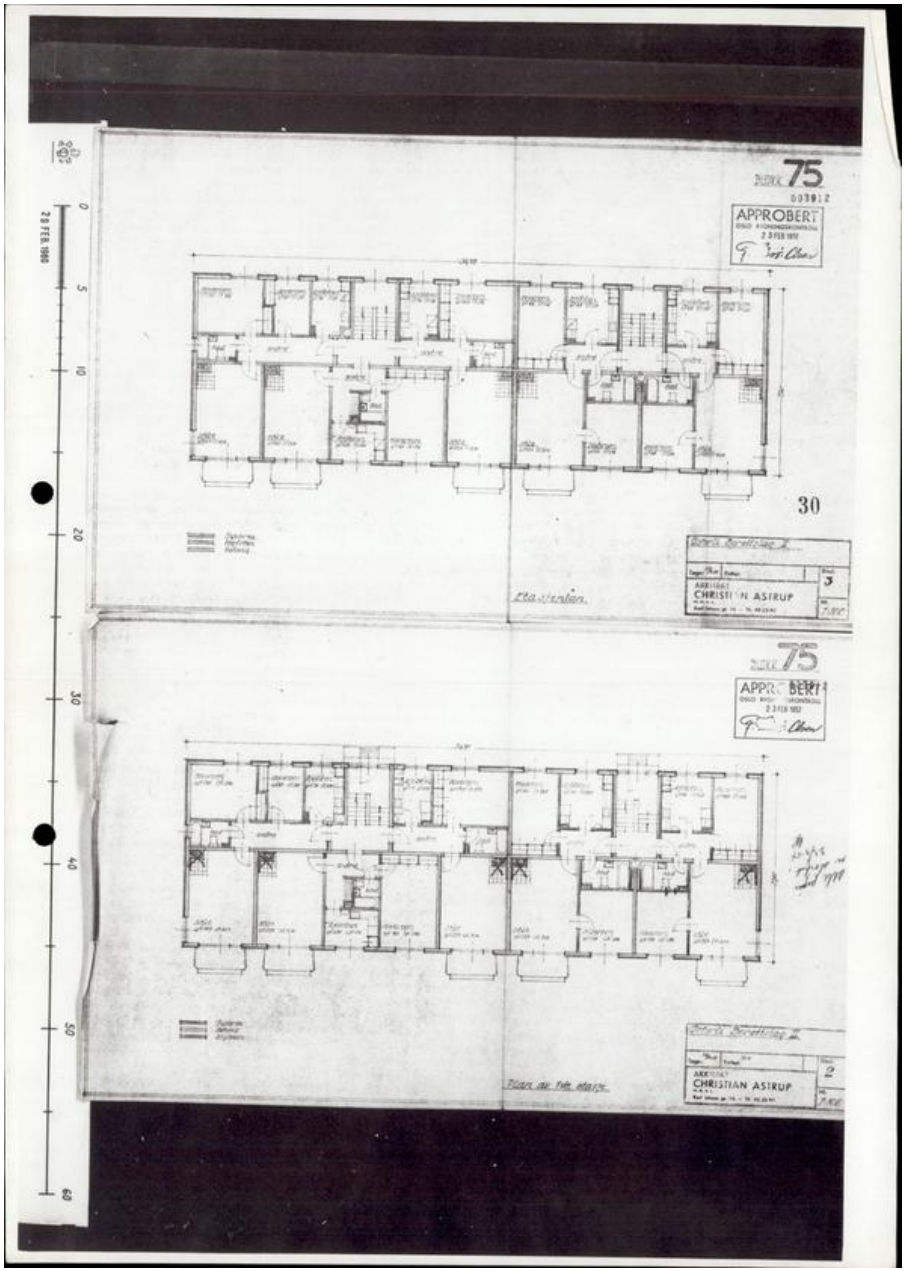
ØSTERLI BOLIGSELSKAP
ØSTERLIVEIEN 57
Gnr 159 bnr 113
PLAN 1. ETASJE
NYE FASADER OG BALKONGER

MÅL 1:100
DATO 300404
SIGN. PSE
ERST.

SIV. ARK. MNAL INGER SKYBAK EGGESVIK
BYGDØY ALLÉ 8, 0262 OSLO

TEGN. NR.: 1

Vedlegg E-1


75
APPROBERT
30
CHRISTIAN ASTRUP
75
CHRISTIAN ASTRUP

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/10100/105
Uthentet 2024-05-14 10:43


DAGB. NR. 10100/52
AKER

Dagbokført
25 AUG 1952

Stempelmrk. Kr. 420,- Kart Odfjell
Kassert dato 4/6-52 Kr. 0-innsatt

# Festekontrakt.

§ 1.
**Arealet.**

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til
A/S Österli Borettslag II
en del av eiendommen gnr. 159, bnr. 1
Denne har fått
og er 18000 m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2.
**Festetiden.**

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

§ 3.
**Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.**

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 1.620,- beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 3,- pr. m² ~~tillagt utgiftene for bygningsloven gateopparbeidelse samt kostnadene ved en gang for alle foretatt byggelagt vann~~

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

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

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

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

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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/10100/105
Uthentet 2024-05-14 10:43


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

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

§ 4.
**Skatter m. v.**

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

§ 5.
**Byggearbeidet.**

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av
.....

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

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

§ 6.
**Hagen.**

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

§ 7.
**Vedlikehold, gjerder.**

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er forså vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.
x) Tillegg til § 7, se vedheftet bilag.

§ 8.
**Forsikring.**

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/10100/105
Uthentet 2024-05-14 10:43


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

§ 9.

**Ledninger og adkomst over eiendommen**

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

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

§ 10.

**Fremleie og fremlån m. v.**

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

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

§ 11.

**Misligholdelse.**

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

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

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

§ 12.

**Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m. v.**

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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/10100/105
Uthentet 2024-05-14 10:43


§ 13.

**Forkjøpsrett.**

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

§ 14.

**Omkostninger.**

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

§ 15.

**Ikrafttreden.**

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

§ 16.

**Voldgiftsrett.**

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

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

Oslo den, 9 mai 1952.

Som fester: A/s Østerli Borettslag II

For Oslo kommune: BOLIGRADMANNEN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/10100/105
Uthentet 2024-05-14 10:43


Tillegg til § 7.

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

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

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

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

A/s Østerli Borettslag

BOLIGRÅDMANNEN

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

Oslo, den 14. juli 1952
BOLIGRÅDMANNEN

Skatteetaten

Dato
25.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

**Bekreftelse på formuesverdi:**

**Kommune: 0301 OSLO**

Organisasjonsnr 932 594 803 Aksjenr 152

**Eiendommens adresse:**

, 1153 OSLO

**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 1 324 497 |
| Som sekundærbolig: | kr 5 297 987 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

# Østerliveien 57B

Nabolaget Nylænde - vurdert av 97 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Karlsrud skole (1-10 kl.)**<br>548 elever, 36 klasser | 7 min<br>0.5 km |
| **Lambertseter skole (1-10 kl.)**<br>665 elever, 39 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| **Abildsø skole (1-10 kl.)**<br>513 elever, 33 klasser | 16 min<br>1.1 km |
| **Kastellet skole (1-10 kl.)**<br>619 elever, 36 klasser | 23 min<br>1.7 km |
| **Lambertseter videregående skol...**<br>825 elever, 30 klasser | 7 min<br>0.5 km |
| **Holtet videregående skole**<br>325 elever, 21 klasser | 5 min<br>3.1 km |

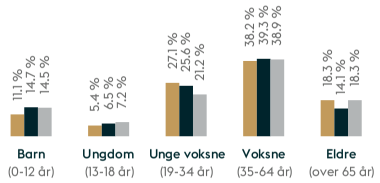
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Gina Krogs vei**<br>Linje FB10, 75C, 79 | 1 min<br>0.1 km |
| **Lambertseter**<br>Linje 1, 4 | 5 min<br>0.3 km |
| **Kastellet**<br>Linje 13, 19 | 23 min<br>1.7 km |
| **Brynseng T**<br>Linje L1, R12, R13 | 6 min<br>4.7 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 10 min<br>7.3 km |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Marmorberget barnehage (1-5 år...**<br>79 barn | 6 min<br>0.4 km |
| **Nylænde barnehage (1-5 år)**<br>55 barn | 6 min<br>0.4 km |
| **Radiohuset barnehage (1-5 år)**<br>54 barn | 8 min<br>0.6 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Nylænde | 1 581 | 913 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 88/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 79/100

**Naboskapet**
Høflige 60/100

## Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

## Sport

| | |
|---|---|
| Lambertseter idrettsanlegg | 7 min |
| Abildsøparken balløkke | 14 min |
| SATS Lambertseter | 5 min |
| EVO Lambertseter Senter | 6 min |

*«Godt oppvekstmiljø for barn og fine naboer. I umiddelbar nærhet til kommunikasjon og butikker. Samtidig som du får den litt på landet følelsen....»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

**Støynivået**
Lite støynivå 90/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100




Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Skøyen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Bygdøy Allé

**Bygdøy Alle 34, 0265 Oslo**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi er eksperter på bolig og eiendom i Oslo Vest, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

**nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen**

Vi har et omfattende nettverk både av kjøpere og potensielle selgere. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.
Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

**22 04 98 98**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

## Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



# Trygghetspakken

## Riktig forsikret fra start

**Huspakken**

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

**Leilighetspakken**

*For eiendommer med felles bygningsforsikring*

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

*Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.*

**Hyttepakken**

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**
**IPID (standardisert informasjonsdokument)**
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

**Klageorgan**
Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

**Lovgivning og verneting**
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

**Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

**Garantiordning for skadeforsikring**
If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 %. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

**Pris**
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

**Forsikringsforetak**
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

**Spørsmål om Trygghetspakken fra If**
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

**Forsikringsmegler**
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

**Bruke Trygghetspakken**
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

**Finansklagenemda**
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

**Klageinstans Söderberg**
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

**If Kundeombud**
Send klagen din her

# 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 13-0176/24

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Østerliveien 57B 1153 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 159, bnr 113 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no