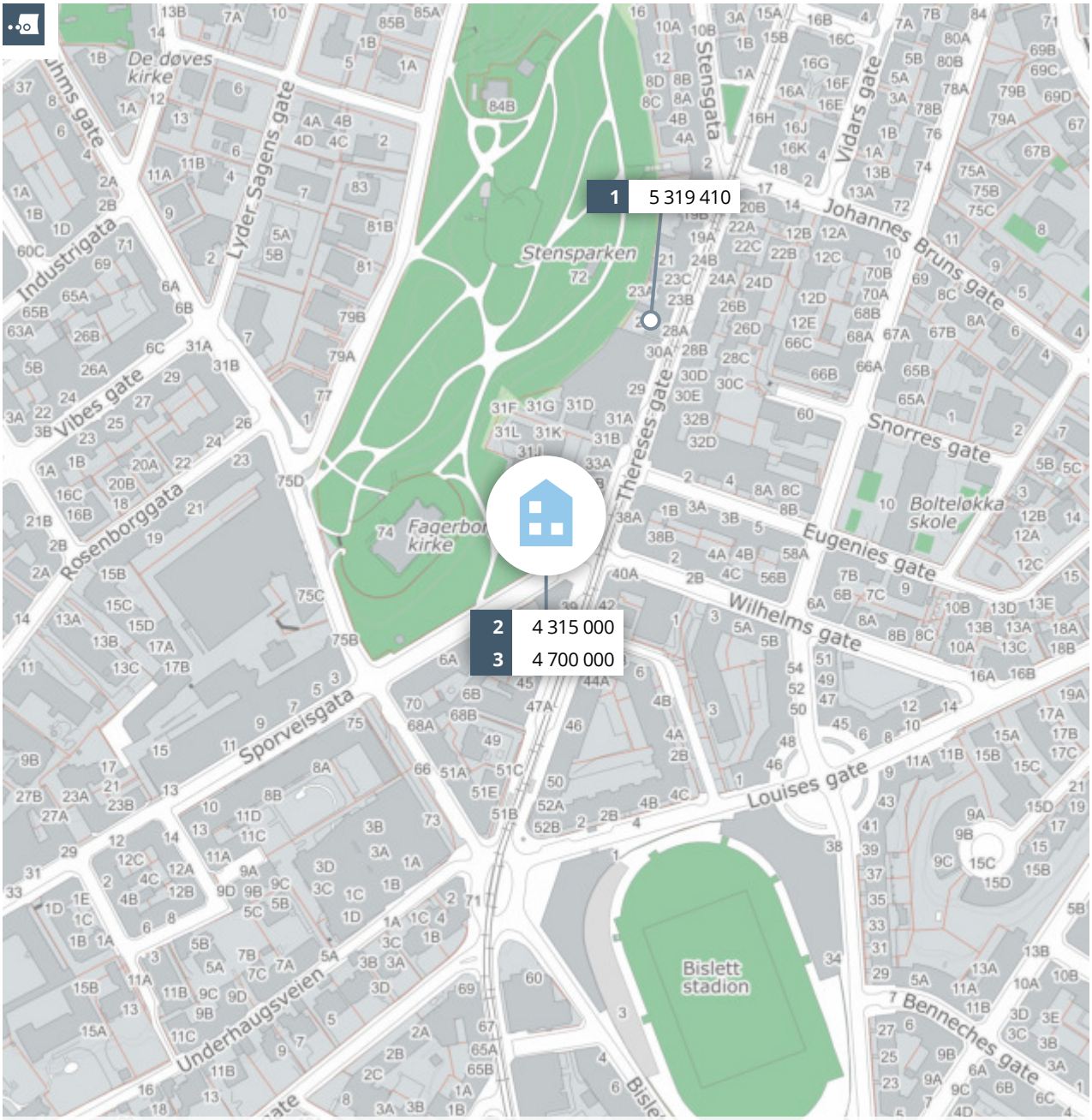
VEDLEGG TIL THERESES GATE 35 B

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

THERESES GATE 35 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 08.10.2023

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Thereses gate 35 B, 0354 OSLO

Aksjeleilighet på selveiertomt, bygget i 1923

GNR 216 BNR 233 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FAGERBORG RODE 1

Verdivurdert til

4 750 000

-	4 750 000	105 556
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	45 m²
BRA	45 m²
Byggeår	1923

Fellesutgifter	3 308
Formue	132 603
Soverom	1
Etasje	2
Heis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Thereses gate 25 44 m²	1874	4. etg	1 sov	16.05.2023	5 250 000	**5 250 000**	69 410	5 319 410	**120 896**
2	Thereses gate 35 B 44 m²	1923	3. etg	1 sov	15.08.2023	4 450 000	**4 315 000**	0	4 315 000	**98 068**
3	Thereses gate 35 B 42 m²	1923	- etg	1 sov	19.06.2023	4 700 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**111 905**

Dette er moderne og stilren 2-roms i velholdt bygård med en attraktiv og sentral beliggenhet. Leiligheten har en god planløsning som fordeler seg på følgende måte: Innbydende entré med god skapplass. Romslig stue med åpen kjøkkenløsning, kjøkkenet er nytt i 2020 og er både funksjonelt og lekkert. Baderommet er svært delikat med flislagt dusjnisje. Stort soverom med garderobeløsning. Ihht. vedtektene i aksjelaget kan hver enhet kun bebos av 1 person.

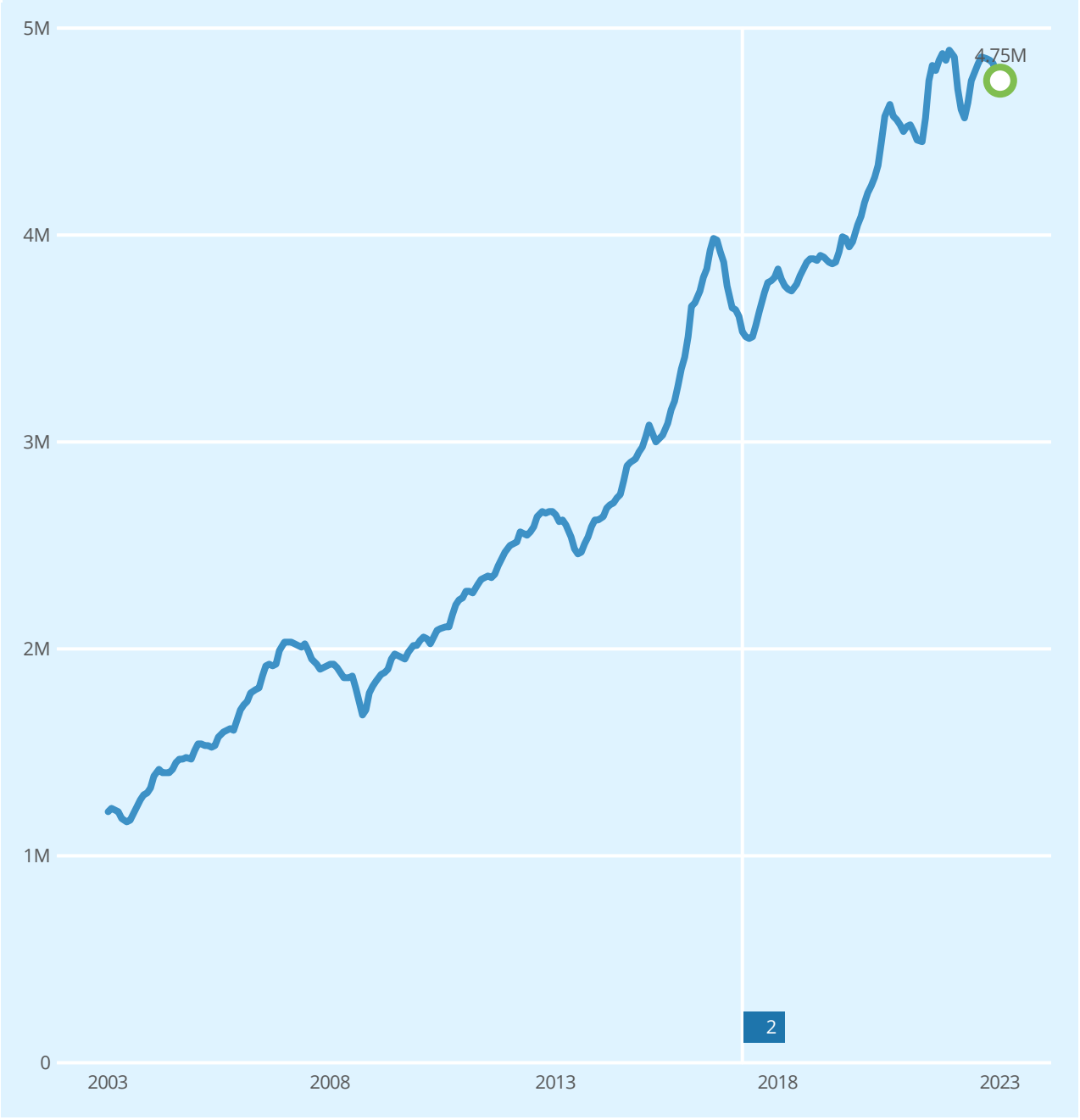
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

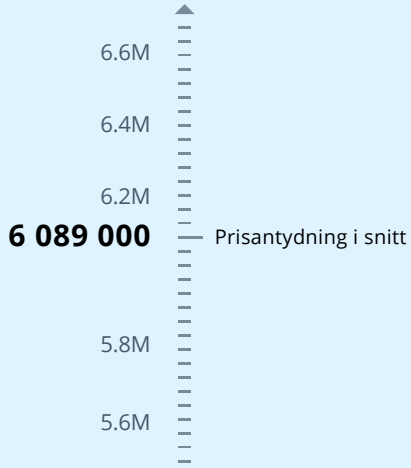
1 Blokk

2 Blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i FAGERBORG RODE 1 grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

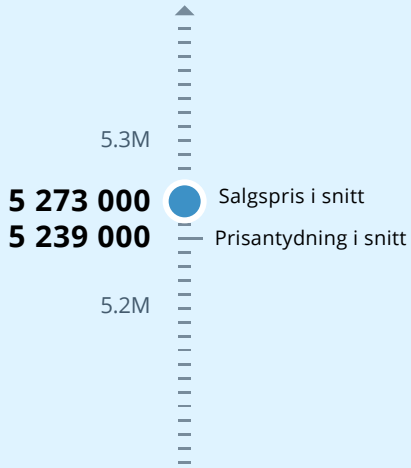


Annonsene har i snitt ligget ute i

59
dager

Leiligheter solgt i FAGERBORG RODE 1 grunnkrets siste 6 mnd

24
leiligheter solgt

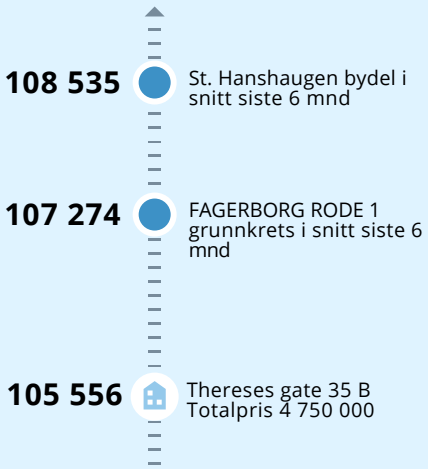


Solgt i snitt i løpet av

32
dager

for 0.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Thereses gate 35 B, 0354 OSLO
OSLO kommune
gnr. 216, bnr. 233
Aksjenummer 20

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 45 m²



Befaringsdato: 05.10.2023 **Rapportdato:** 06.10.2023 **Oppdragsnr.:** 20409-23265 **Referansenummer:** ZV2093

Autorisert foretak: M-Takst AS

Gyldig rapport
06.10.2023
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Typisk bygård for tiden med bærende konstruksjoner i tre og mur. Grunnmur av naturstein/teglstein, fundamentert med såle til antatt faste masser/fjell. Bærende yttervegg av hulmurskonstruksjon i tegl, pusset og malt utvendig. Etasjeskillere av støpt betong. Takkonstruksjon av typisk saltakskonstruksjon, tekket med takstein. Bygningen er oppført over 5 etasjer med loft og kjeller i tillegg.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

–

Selger opplyser følgende angående oppussing:
- Downlights og ny pendel 2022 Grønn Strøm
- Baderomslampe 2022 Elfiksern
- Klosettpumpe 2021 Hermansen og Storaas VVS

Utført av tidligere eiere:
2021 - Ny kjøkkeninnredning.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1923

Gå til side

INNVENDIG

Gjennomgående hvitpigmentert en-stavs parkettgulv i leiligheten.
Malte slette vegg- og takflater. Spilevegg i forlengelse av kjøkkeninnredning.
Innfelte downlights i stue/kjøkken.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,64 m.

Gå til side

VÅTROM

Bad
Delvis flislagt bad med varmekabler, dusjnisje, veggmontert servantinnredning og toalett.

–

Det opplyses i forrige salgsoppgave at badet ble pusset opp i 2013/14 samt i bekreftelsesskriv fra rørlegger Rørverket AS fra 2015 om at det er benyttet rør i rør system som også er utskiftbart ved lekkasje, klemring i sluket, og tilgjengelige stoppekraner. Forhold som membran og elektriker er ukjent, det vil derfor være enkelte forhold som ikke kan vurderes grunnet manglende dokumentasjon. Det gjøres oppmerksom på at selv om overflater vurderes til tilstandsgrad 1, vil det fremdeles være forhold som blant annet alder på underliggende konstruksjoner og tettesjikt/membran som utgjør at hele konstruksjonen vurderes til tilstandsgrad 2.
Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på våtrom er ca 20-25 år.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette fronter, overskap med benkebelysning og fliser på vegg. Lys laminat benkeplate med nedfelt vask og ett-greps armatur i gull. Integrerte hvitevarer som stekeovn fra Bosch, platetopp, oppvaskmaskin (smal) samt kjøle- og fryseskap i benkeskap fra Ikea/Whirlpool. Integrert avtrekksvifte i overskap fra Røroshetta.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er rør i rør system med stoppekraner på badet.
Pexrør til kjøkkenet med stoppekraner.
Synlig avløpsrør i plast. Synlig avløpsrør i plast.
Avløpspumpe for toalett og servant på badet er plassert i servantskapet på badet.
Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad og mekaniske ventiler i yttervegger.
Ventiler kan styres med fjernkontroll.
Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.
Det er felles vaskeri i byggets kjeller.
Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.
Digitalt dørcallinganlegg som kan åpnes via telefon.
Det er personheis i bygget.
Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom/soverom.
Sikringsskap plassert i felles gang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
25A overbelastningsvern og 5 fordelingskurser.
Felles varslingsanlegg med sensor i leiligheten.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter

Gå til side

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. Etasje	45	45	0
Sum	**45**	**45**	**0**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

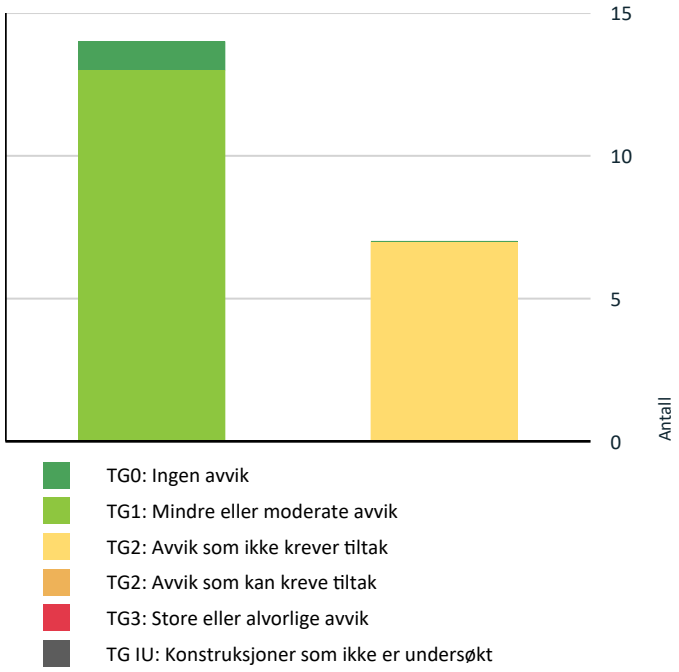
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

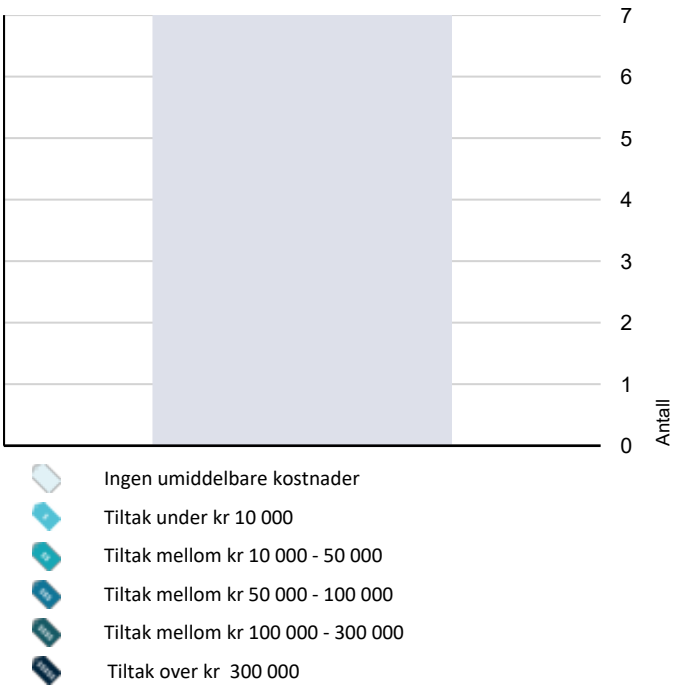
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Bygningsdeler med TG-2 er ikke kostnadsestimert i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav. Dette må eventuelt bestilles som et tillegg.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer er åpnet og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Slark og ujevn dør til badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Dagens krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er lokalt fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Gå til side

Det er avvik:

Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Membran på vegger, bak innebygget sisterne og rundt rørgjennomføringer er ikke kontrollert da dette krever større inngrep i konstruksjonen. Ingen synlig membranoppbrett/løsning ved terskel. Grunnet manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt samt overnevnte forhold er tilstandsgraden vurdert til TG2 da det med sikkerhet ikke kan verifiseres hvordan membran/tettesjikt er anlagt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad Gå til side

Det er avvik:

Det mangler drenering av innebygget sisterne. Dette avviker fra dagens krav og kan utgjøre en risiko ved en evt lekkasje av sisterne. Om mulig bør det gjøres tiltak som sikrer synliggjøring av evt lekkasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken Gå til side

Det er avvik:

Kjøkkenet har kun kullfilter/omluft og ikke avtrekk ført ut av bygget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1923

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

Vinduer TG 1

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2008/09.
Vinduene er både inn- og utadslående.

Dører TG 1

Malt inngangsdør i tre med brann B-30 klassifisering.
Døren er utadslående.

INNVENDIG

Overflater TG 1

Gjennomgående hvitpigmentert en-stavs parkettgulv i leiligheten.
Malte slette vegg- og takflater. Spilevegg i forlengelse av kjøkkeninnredning.
Innfelte downlights i stue/kjøkken.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,64 m.

–

Mindre riss i plateskjøter i taket i stuen.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG 1

Etasjeskiller av støpt betong.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det ikke avdekket en høydeforskjell utover standardens krav.

Radon TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper

Betongtrapper med terrazzo og malt stålrekkverk.
Malte slette vegg- og takflater.

–

Vedlikehold av innvendige fellesarealer er boligselskapets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Innvendige dører TG 2

Malt profilert fyllingsdør til badet antatt fra byggeår.
Skyvedører mellom stue og soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slark og ujevn dør til badet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren til badet fungerer med dagens avvik, men for å oppnå dagens krav til tetthet og funksjon må døren skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Delvis flislagt bad med varmekabler, dusjnisje, veggmontert servantinnredning og toalett.

–

Det opplyses i forrige salgsoppgave at badet ble pusset opp i 2013/14 samt i bekreftelsesskriv fra rørlegger Rørverket AS fra 2015 om at det er benyttet rør i rør system som også er utskiftbart ved lekkasje, klemring i sluket, og tilgjengelige stoppekraner. Forhold som membran og elektriker er ukjent, det vil derfor være enkelte forhold som ikke kan vurderes grunnet manglende dokumentasjon. Det gjøres oppmerksom på at selv om overflater vurderes til tilstandsgrad 1, vil det fremdeles være forhold som blant annet alder på underliggende konstruksjoner og tettesjikt/membran som utgjør at hele konstruksjonen vurderes til tilstandsgrad 2.
Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på våtrom er ca 20-25 år.

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 1

Lyse fliser på vegger i dusjnisje.
Malte slette flater på øvrige vegger.
Hvitmalt slett takflate.

Overflater Gulv

TG 2

Mørke 60x60cm fliser på gulvet.
Mindre mosaikkfliser i dusjsonen.

–

Det er målt ca 20 mm høydeforskjell fra toppflis ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dagens krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er lokalt fall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badet fungerer med dagens fall. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk med fjerbelastet vannlås plassert i dusjsonen.



Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Membran på vegger, bak innebygget sisterne og rundt rørgjennomføringer er ikke kontrollert da dette krever større inngrep i konstruksjonen. Ingen synlig membranoppbrett/løsning ved terskel. Grunnet manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt samt overnevnte forhold er tilstandsgraden vurdert til TG2 da det med sikkerhet ikke kan verifiseres hvordan membran/tettesjikt er anlagt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt skiftes ut, men tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres. Det anbefales å rense sluk og vannlås med jevne mellomrom får å unngå oppfylling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Svingbar dusjvegg og termostatstyrt dusjbatteri i krom med både hånd- og regnfallsdusj.
Veggmontert servantinnredning med trebenkeplate, nedfelt vask og ett-greps armatur i krom.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett tilkoblet avkløpspumpe.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler drenering av innebygget sisterne. Dette avviker fra dagens krav og kan utgjøre en risiko ved en evt lekkasje av sisterne. Om mulig bør det gjøres tiltak som sikrer synliggjøring av evt lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Om membranen er bak sisternen kan det etableres hull under for eksempel toalett for å lede vann ut av kassen og til sluk ved en evt lekkasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

TG 1

Badet har mekanisk avtrekksvifte.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Det er boret hull på 73 mm mot våtsonen fra tilstøtende rom. Det er ikke avdekket noen unormale forhold inne i veggen rundt området ved hulltakningen. Bunnsvill er ikke tilgjengelig i borehullet. Det er derfor utført måling av vektprosent på bakplate. Fuktmålingen er utført med Protimeter Surveymaster.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med slette fronter, overskap med benkebelysning og fliser på vegg. Lys laminat benkeplate med nedfelt vask og ett-greps armatur i gull. Integrerte hvitevarer som stekevovn fra Bosch, platetopp, oppvaskmaskin (smal) samt kjøle- og fryseskap i benkeskap fra Ikea/Whirlpool. Integrert avtrekksvifte i overskap fra Røroshetta.

Avtrekk

TG 2

Kjøkkenavtrekk med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkkenet har kun kullfilter/omluft og ikke avtrekk ført ut av bygget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsgrad for kjøkkenavtrekk med kullfilter genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn avtrekk ført ut av bygget. Kullfilter bør skiftes med gjevne mellomrom iht leverandørens anbefalinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Det er rør i rør system med stoppekraner på badet.
Pexrør til kjøkkenet med stoppekraner.

Vannledninger - 2

Ukjent rør i kasse i entré. Tettet med isolasjon.
Det bør undersøkes om dette røret ikke lengre er i bruk og evt tettes med egnet tetting.

–

Ikke vurdert - kun beskrevet.

Avløpsrør

TG 1

Synlig avløpsrør i plast. Synlig avløpsrør i plast.

Avløpspumpe

TG 1

Avløpspumpe for toalett og servant på badet er plassert i servantskapet på badet.
Ny pumpe i 2021.

Ventilasjon

TG 1

Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad og mekaniske ventiler i yttervegger.
Ventiler kan styres med fjernkontroll.

Andre VVS-installasjoner

TG 1

Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.

–

Det er felles vaskeri i byggets kjeller.

Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

–

Varmtvannstanker vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

Andre installasjoner

Digitalt dørcallinganlegg som kan åpnes via telefon.
Det er personheis i bygget.

–

Callinganlegg og heis vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

Vannbåren varme

TG 2

Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom/soverom.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i felles gang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
25A overbelastningsvern og 5 fordelingskurser.

Undertegnede er ikke sertifisert på elektrofaget og det krever spesiell kompetanse for å gjøre vurderinger av anlegget. Det er derfor kun kommentert kort og ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Det mangler avdekkning for overspenningsvern i sikringsskap.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
   2021 (ifm. kjøkken) og 2022 (ifm. downlights)
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Så vidt meg bekjent, ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Downlights i 2022. Oppgradering kjøkken 2021. Samsvarserklæringer for dette foreligger
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ikke meg bekjent
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja





Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Felles varslingsanlegg med sensor i leiligheten.

–

Lovpålagt brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
2. Etasje	45	45	0	Bad , Entré , Stue/kjøkken , Soverom	
Sum	45	45	0		

Kommentar

Leiligheten disponerer en loftsbod med skråtak og et gulvareal på ca 5 m2 samt en kjellerbod på ca 1 m2.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.10.2023	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Isak Nikolai Solli Iveland	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	233		0	1480 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Thereses gate 35 B

Hjemmelshaver
Kvindernes Boligselskap AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Kvindernes Boligselskap AS	921121679		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Isak Nikolai Solli Iveland

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Andel fellesformue	
20	132 603	*31.12.2022*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Kvindernes Boligselskap As i bydel St. Hanshaugen.
To-roms leilighet beliggende i byggets 2. etasje. Leiligheten har en populær beliggenhet på Bislett. Det er kort vei til blant annet matbutikker, frisør, spisesteder, barer, treningssenter og andre servicetilbud. Stensparken som nærmeste nabo og offentlig kommunikasjon som både bytrikk og buss forbindelse innen kort gange.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidet tomt på 1480 m2.

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 3308,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, forsikring, fellesutgifter, forr.fører, varmtvann/fyring, kabel-tv, filterbytte mm.

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Parkeringsforhold

I området er det gate- og beboerparkering etter gjeldende bestemmelser.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1923

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	82936284			

Kommentar
Boligselskapets forsikring.
Aksjeeier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsfører	05.10.2023	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	05.10.2023	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått	0	Nei
Faktura rørlegger	05.10.2023	Faktura fra rørlegger på ny avfallspumpe.	Gjennomgått	0	Nei
Salgsprospekt	05.10.2023	Opplysninger om boligen fra forrige omsetning	Gjennomgått	0	Nei
Rekvirent	05.10.2023	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring	05.10.2023	Samsvarserklæring fra elektriker på utført arbeid i selgers eierperiode og på kjøkken fra forrige eier	Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	05.10.2023	Egenerklæring oversendt per epost før befaringen.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/ZV2093

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	92230528

Adresse	Thereses gate 35 B		
Postnummer	0354	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2021	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	2år3mnd

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige	**Polise/avtalenr.**	82936284
Selger1fornavn	Isak Nikolai Solli	**Selger1etternavn**	Iveland

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar: Byttet klosettpumpe i 2021, faktura fra Hermansen og Storaas VVS foreligger

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Verified by SIGNICAT 04.10.2023

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

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

Firmanavn: Grønn Strøm AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Downlights installert i 2022. Samsvarserklæring foreligger. Oppgradering av kjøkken inkludert komfyrvakt, stikk for stekeovn etc. gjort av forrige eier. Samsvarserklæring foreligger

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Borret opp til 14 nye spotter på stue og kjøkken. Hentet strøm fra eksisterende takpunkt

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Ny belysning (downlights, pendel, baderomslampe) installert i 2022. Dokumentasjon og faktura fra Elfiksern og Grønn Strøm foreligger.

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Henviser til beskrivelse av reguleringsplaner i salgsoppgaven

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

Verified by SIGNICAT 04.10.2023

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Dagens vedlikehold for ventilasjon (filterbytte) er 458,- per måned. Ved neste styremøte skal det diskuteres reforhandling eller oppsigelse av denne avtalen, som kan resultere i reduksjon av felleskostnader med inntil dette beløpet.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

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

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

Verified by
SIGNICAT
04.10.2023

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

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

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

Iveland, Isak Nikolai Solli

Signert av

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

Verified by
SIGNICAT
04.10.2023

Fram Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Aksept v/Nora Solberg
Ullevålsveien 14, 0171 OSLO
E-post: WM120_3005799@usermail.webmegler.no

7428725 7183/120 02.10.23

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 02.10.2023.

Selskapsnr: 7183 Kvindernes Boligselskap As,
Organisasjonsnr: 921.121.679 ,
Aksjonær: Isak Nikolai Solli Iveland
Leieobjektnr: 120
Aksjeboenhetsnr: 00020
Adresse: Thereses Gate 35 B, 0354 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja - styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Boligselskapets forsikring: Gjensidige Forsikring - polisenummer 82936284.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapporten.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- 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.
- Intern forkjøpsrett: Ja
- Frist på en uke er som nevnt i selskapets vedtekter § 21, gjelder kun internt for aksjonærene. Frist for styregodkjennelse er ikke oppgitt i vedtekter, men kjøper/megler kan regne med innen 20 dager.
- Parkering: noen plasser til leie, kontakt styret.
- I henhold til vedtektene skal kjøper skriftlig erklære seg inneforstått med selskapets vedtekter, og bestemmelser gitt i medhold av disse, herunder de fastsatte husordensregler. Dette vil styret innkalle kjøper til når forkjøpsfristen er utløp
- Styret har utarbeidet en håndbok med opplysninger om boligselskapet fra A-Å. Denne følger vedlagt bak husordensreglene.
- 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.
- For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til selskapets vedtekter § 21. På grunn av korte frister, ber vi om at melding om salg, sendes direkte til styret v/STYRELEDER, epost: kvindernes-boligselskap@styrerommet.no, med kopi til OBOS Eiendomsforvaltning AS. Melding om salg må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, e-post adresse, telefonnummer, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse.
- Kategori 147 "kabel-tv" øker med 13,55 %fra 01.02.2023
- Parkeringsleie øker til kr 1000 fra 01.01.2023
- Felleskostnader øker med 5 % fra 01.04.2023
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.308,– pr. md.

Herav:

Oppvarming	618,-
Filterbytte	458,-
Felleskostnader	1.456,-
Renhold	218,-
Varmtvann	79,-
Elektrisitet	87,-
Kabel-tv	392,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice pr telefon 22 86 56 25, for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2022 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	896,-	0,-	132.603,-	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Magnus Hager tlf.22 98 89 13 ev. pr. e-post: magnus.hager@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

Verdidokument/pantheftelser:

Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler om salg:

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Cicilie Sand Ole Reistads Vei 1, 1473 LØRENSKOG, e-post: kvindernes-boligselskap@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t. (alle prisene er inkl. mva):

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5 250,- samt kr 450,- for pantattest.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 9 475,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 3 850,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-post adresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Garasje/ Parkering:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2023

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 313 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 688 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 500 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 215 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL og sameier	4 661 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 475 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i boligaksjeselskap	4 738 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	794 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 588 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 769 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 215 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	3 850 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	350 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)	5 500 kr

Protokoll til årsmøte 2023 for Kvindernes Boligselskap AS

Organisasjonsnummer: 921121679
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. juni kl. 20:00 til 23. juni kl. 20:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 39.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **143**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en aksjeeier til å signere protokoll.

Maria Jonsson er foreslått.

Styrets innstilling
Maria Jonsson burde velges som protokollvitne.

> **Forslag til vedtak:**
> Maria Jonsson er valgt som protokollvitne
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **147**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at årsrapport og årsregnskap godkjennes.

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

Antall stemmer for vedtaket: **129**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **34**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Styrets innstilling
Aksjelaget har en egen avtale med Styrebistand AS. Styrehonoraret er derfor redusert enn det som er budsjettert med for å kompansere for det som allerede er fakturert.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 80 000
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **121**
Antall stemmer mot vedtaket: **18**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Johan Hille-Dahl (132 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Johan Hille-Dahl

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Per Fluge (98 stemmer)
Johanne White (121 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Per Fluge
Nicole Sirnes
Johanne White

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Kirsten Unni Olsen (81 stemmer)
Alexandra Niemi Olsen (64 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Alexandra Niemi Olsen
Kirsten Unni Olsen

Valgkomitee (1 år)
Følgende ble valgt:
Eli Hovdenak (119 stemmer)
Erik Mowinckel (141 stemmer)
Ellen Worren (121 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eli Hovdenak
Erik Mowinckel
Ellen Worren

6. Automatikk i forbindelse med branndører.

Styret, samt noen aksjeeiere, ønsker å installere automatiske døråpnere i forbindelse med branndørene. Dette vil bedre sikkerhet. I tillegg vil det gjøre hverdagen enklere for alle.

Se vedlagte tilbud fra Certego

Styrets innstilling
Styrets stiller seg bak dette forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Automatiske døråpnere i forbindelse med branndører installeres.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **85**
Antall stemmer mot vedtaket: **58**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. B)◪Led-lys med sensor i fellesarealer

Styret har innhentet tilbud på installering av led-beslysning med sensor i aksjelagets fellesområder.

Bakgrunnen for dette er vi kan spare strøm og miljøet. Over tid vil dette føre til en besparelse for aksjelaget.

Styrets innstilling
Styrets stiller seg bak dette forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Aksjelaget aksepterer tilbudet og tiltaket gjennomføres.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **95**
Antall stemmer mot vedtaket: **44**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Til orientering: brannøvelse, gjennomgang av brannanlegg

Siemens kommer til å teste brannvarslingsanlegget 27.06.2023 kl 1200

> **Forslag til vedtak:**
> Til orientering
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **139**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Til orientering: vi jobber med å innhente tilbud fra andre vaskefirmaer.

Det har vært misnøye vedr. vasking av fellesarealer. Styret er i gang med å innhente nye tilbud fra andre vaskefirmaer.

> **Forslag til vedtak:**
> Til orientering
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **135**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Undersøke innvendig avløpsrør

Prisveksten på boligmarkedet for leiligheter uten bad øker ikke like raskt og mye som for leiligheter med bad ifølge eiendomsmegler. Det betyr at over tid så vil kjøpekraften til eiere av leiligheter uten bad gå ned i forhold til de eierne som har bad i leilighetene sine. Over et lengre tidsperspektiv vil de som eier leiligheter uten bad ikke ha råd til å kjøpe andre leiligheter i Oslo, da så og si alle leiligheter i Oslo har bad og vil koste mye mer i forhold. De aller fleste i dag ønsker å bo i leiligheter med bad, derfor er leiligheter uten bad mye vanskeligere å selge og man får igjen mye mindre for disse leilighetene. I fremtiden vil det det bli mer og mer uvanlig samt uønskelig å bo samt kjøpe leiligheter uten bad.

Gjennom å tillate at hver leilighet kan bygge eget bad, så vil belastningen på fellesbadene og -rørene bli mindre og således vil levetiden til disse badene og rørene øke. Når levetiden til fellesbadene og -rørene øker så vil det bli mindre kostnader i vedlikehold for boligselskapet, og dermed mindre utgifter for fellesskapet. En tillatelse til å bygge bad er ikke ensbetydende med at alle kommer til å bygge bad eller komme til å bygge bad med en gang, men vil gi dem som ønsker det muligheten.

For litt over 10 år siden har fagfolk skrevet et notat om at kapasiteten til avløpsrørene (som er på 75 mm der de ikke er koblet til fellesbad) er stor nok til å kunne ta imot vann fra dusjer og servanter i leilighetene, ikke WC. Det står ikke noe om hvilken type WC det er snakk, så her er det mest naturlig på anta at det dreier seg om vanlige WCer med utløpsrør på 110 mm. Vi mener at rørenes kapasitet bør vurderes grundigere og at en ordentlig rapport bør utarbeides. I rapporten bør det tas med i vurderingen om kapasiteten til rørene er store nok til å kunne håndtere WCer med kvernepumpe som typisk har utløpsrør på 32 mm.

Styrets innstilling
styret stiller seg bak dette forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret får utarbeidet en rapport vedr kapaitet på avløpsrør.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **96**
Antall stemmer mot vedtaket: **51**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokoll signeres av:

Møteleder Johan Hille-Dahl /s/

Protokoll vitne: Maria Jonsson /s/

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Kvindernes Boligselskap AS

Organisasjonsnummer: 921121679
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 16. mars kl. 09:00 til 19. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 39.

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:**
> Jonas Hansen-Tangen er valgt
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **145000**
Antall stemmer mot vedtaket: **4000**
Antall blanke stemmer: **14000**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Antall aksjer for vedtaket: **145**
Antall aksjer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **14**

2. Valg av protokollvitner

Valg av en eiere til å signere protokollen sammen med møteleder. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Maria Kristina Helena Jonsson er valg til å signere protokollen sammen med møteleder
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **145000**
Antall stemmer mot vedtaket: **4000**
Antall blanke stemmer: **14000**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Antall aksjer for vedtaket: **145**
Antall aksjer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **14**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **145000**
Antall stemmer mot vedtaket: **4000**
Antall blanke stemmer: **14000**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Antall aksjer for vedtaket: **145**
Antall aksjer mot vedtaket: **4**
Antall Blanke stemmer: **14**

4. Valg av Styreleder

Cicilie Sand er sykemeldt over en lengre periode og det er behov for å ha en styreleder midlertidig fram til den ordinære generalforsamlingen.

Styret har derfor bedt Styrebistand om å komme med en kandidat.

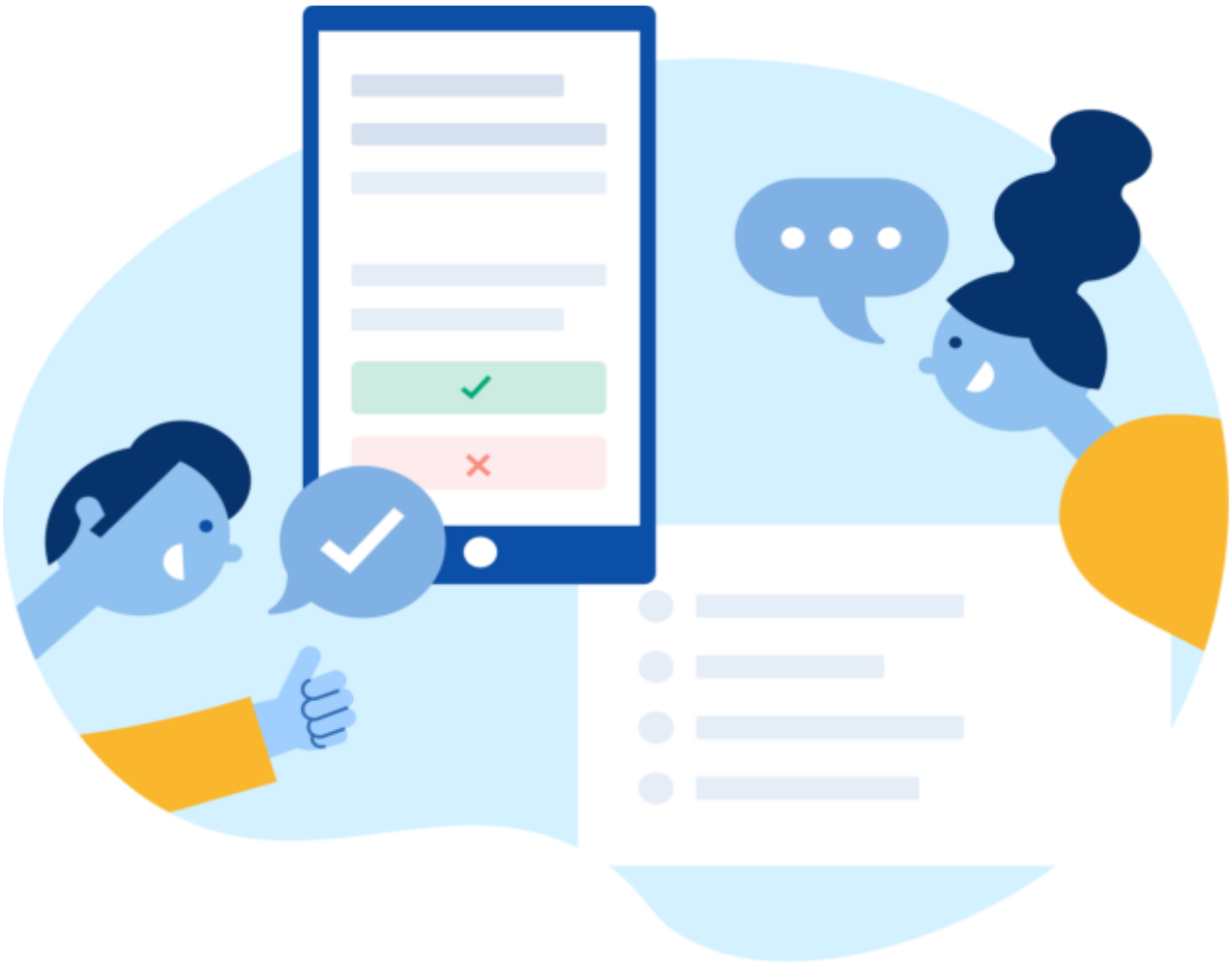
Innstilling
Styret Innstiller på Jonas Hansen-Tangen som styreleder.

Han har hatt forskjellige styreverv i 10 år, har bachelor i område kunnskap med fordypning i juss og økonomi og jobber som forretningsfører samt ekstern styreleder i Boligforvalterne. Jonas vil kun sitte fram til den ordinære generalforsamlingen hvor vi vil ha et normalt valg av styreledervervet.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
FOR Jonas Hansen-Tangen (141000 stemmer)

Følgende stilte til valg:
FOR Jonas Hansen-Tangen
MOT Jonas Hansen-Tangen

Antall aksjer for Jonas Hansen-Tangen: **141**
Antall aksjer mot Jonas Hansen-Tangen: **4**
Antall blanke stemmer: **18**



Årsmøte 2023

Kvindernes Boligselskap AS

Digitalt årsmøte avholdes 20. juni - 23. juni 2023

Selskapsnummer: 7183

OBOS

Velkommen til generalforsamling i Kvindernes 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.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 20. juni kl. 20:00 og lukker 23. juni kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7183

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Automatikk i forbindelse med branndører.
7. B) Led-lys med sensor i fellesarealer
8. Til orientering: brannøvelse, gjennomgang av brannanlegg
9. Til orientering: vi jobber med å innhente tilbud fra andre vaskefirmaer.
10. Undersøke innvendig avløpsrør

Med vennlig hilsen,
Styret i Kvindernes Boligselskap AS

Sak 1

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 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en aksjeeier til å signere protokoll.

Maria Jonsson er foreslått.

Styrets innstilling
Maria Jonsson burde velges som protokollvitne.

Forslag til vedtak
Maria Jonsson er valgt som protokollvitne

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at årsrapport og årsregnskap godkjennes.

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

Vedlegg
1. Kvindernes boligselskap as - innkalling til årsmøte utg 01.pdf

---

Sak 4
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Styrets innstilling
Aksjelaget har en egen avtale med Styrebistand AS. Styrehonoraret er derfor redusert enn det som er budsjettert med for å kompansere for det som allerede er fakturert.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 80 000

Sak 5
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Johan Hille-Dahl
  Johan er fast ansatt hos oss i Boligforvalterne. Han har erfaring fra eiendomsforvaltning og styrearbeid i sameier og borettslag. Med en master i eiendomsutvikling og en bachelor i økonomi er han utdannet innen eiendomsforvaltning- og utvikling, samt økonomi og regnskap.
  Johan har jobbet med eiendomsforvaltning- og utvikling i 5 år, og jobbet som assisterende vaktmester før studier – Han bor i Oslo.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Johanne White
- Nicole Sirnes
- Per Fluge

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

- Alexandra Niemi Olsen
- Kirsten Unni Olsen

Valg av 3 valgkomitee Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomitee:

- Eli Hovdenak
- Ellen Worren
- Erik Mowinckel

Sak 6
Automatikk i forbindelse med branndører.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret, samt noen aksjeeiere, ønsker å installere automatiske døråpnere i forbindelse med branndørene. Dette vil bedre sikkerhet. I tillegg vil det gjøre hverdagen enklere for alle.

Se vedlagte tilbud fra Certego

Styrets innstilling
Styrets stiller seg bak dette forslaget

Forslag til vedtak
Automatiske døråpnere i forbindelse med branndører installeres.

Vedlegg
2. tilbud døråpner automatkk.PNG

Sak 7

B) Led-lys med sensor i fellesarealer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har innhentet tilbud på installering av led-beslysning med sensor i aksjelagets fellesområder.

Bakgrunnen for dette er vi kan spare strøm og miljøet. Over tid vil dette føre til en besparelse for aksjelaget.

Styrets innstilling
Styrets stiller seg bak dette forslaget

Forslag til vedtak
Aksjelaget aksepterer tilbudet og tiltaket gjennomføres.

Vedlegg
3. 20230606-165803-1101 Kvindernes Boligselskap Kalkyle.pdf

Sak 8

Til orientering: brannøvelse, gjennomgang av brannanlegg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Siemens kommer til å teste brannvarslingsanlegget 27.06.2023 kl 1200

Forslag til vedtak
Til orientering

Sak 9

Til orientering: vi jobber med å innhente tilbud fra andre vaskefirmaer.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har vært misnøye vedr. vasking av fellesarealer. Styret er i gang med å innhente nye tilbud fra andre vaskefirmaer.

Forslag til vedtak
Til orientering

Sak 10
Undersøke innvendig avløpsrør

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Prisveksten på boligmarkedet for leiligheter uten bad øker ikke like raskt og mye som for leiligheter med bad ifølge eiendomsmegler. Det betyr at over tid så vil kjøpekraften til eiere av leiligheter uten bad gå ned i forhold til de eierne som har bad i leilighetene sine. Over et lengre tidsperspektiv vil de som eier leiligheter uten bad ikke ha råd til å kjøpe andre leiligheter i Oslo, da så og si alle leiligheter i Oslo har bad og vil koste mye mer i forhold. De aller fleste i dag ønsker å bo i leiligheter med bad, derfor er leiligheter uten bad mye vanskeligere å selge og man får igjen mye mindre for disse leilighetene. I fremtiden vil det det bli mer og mer uvanlig samt uønskelig å bo samt kjøpe leiligheter uten bad.

Gjennom å tillate at hver leilighet kan bygge eget bad, så vil belastningen på fellesbadene og -rørene bli mindre og således vil levetiden til disse badene og rørene øke. Når levetiden til fellesbadene og -rørene øker så vil det bli mindre kostnader i vedlikehold for boligselskapet, og dermed mindre utgifter for fellesskapet. En tillatelse til å bygge bad er ikke ensbetydende med at alle kommer til å bygge bad eller komme til å bygge bad med en gang, men vil gi dem som ønsker det muligheten.

For litt over 10 år siden har fagfolk skrevet et notat om at kapasiteten til avløpsrørene (som er på 75 mm der de ikke er koblet til fellesbad) er stor nok til å kunne ta imot vann fra dusjer og servanter i leilighetene, ikke WC. Det står ikke noe om hvilken type WC det er snakk, så her er det mest naturlig på anta at det dreier seg om vanlige WCer med utløpsrør på 110 mm. Vi mener at rørenes kapasitet bør vurderes grundigere og at en ordentlig rapport bør utarbeides. I rapporten bør det tas med i vurderingen om kapasiteten til rørene er store nok til å kunne håndtere WCer med kvernepumpe som typisk har utløpsrør på 32 mm.

Styrets innstilling
styret stiller seg bak dette forslaget.

Forslag til vedtak
Styret får utarbeidet en rapport vedr kapaitet på avløpsrør.



Årsmøte 2023

7183 Kvindernes Boligselskap AS

OBOS

Til aksjonærene i Kvindernes Boligselskap AS

Velkommen til digital generalforsamling 20.06.23-23.06.23
I forkant av den digitale generalforsamlingen vil det bli avholdt et orienteringsmøte på Bolteløkka skole 20.06.2023 kl 1800.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Kvindernes Boligselskap AS det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Avstemming foregår digitalt. Man kan eventuelt levere stemmesedler på orienteringsmøtet.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Kvindernes Boligselskap AS
avholdes digitalt 20.06.23-23.06.23
Det vil være et orienteringsmøte i forkant av den digitale avstemningen.
Orienteringsmøtet avholdes på bolteløkka skole 20.06.2023 kl 1800

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

A) Godkjenning av møteinnkallingen
B) Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

A) Årsrapport og regnskap for 2022
B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

A) Automatikk i forbindelse med branndører.
B) Led-lys med sensor
C) Til orientering: brannøvelse, gjennomgang av brannanlegg
D) Til orientering: vi jobber med å innhente tilbud fra andre vaskefirmaer.
E) Undersøke innvendig avløpsrør – vi legger frem tilbud. Kan man få forskriftmessige bad? Hva må gjøres med fellesbadene for at de skal bli forskriftsmessige?

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år
- Johan Hille-Dahl

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- Nicole Sirnes
- Per Fluge
- Johanne White

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- Kirsten Unni Olsen
- Alexandra Niemi Olsen

D) Valg av valgkomité.
- Stiller til gjenvalg

Oslo, 12.06.2023
Styret i Kvindernes Boligselskap AS

Jonas Hansen-Tangen Aleksander Andersen Maria Jonsson Jorun Anita Vinterstad

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jonas Hansen-Tangen	Platous Gate 9
Styremedlem	Aleksander Andersen	Thereses Gate 35 B
Styremedlem	Maria Jonsson	Thereses Gate 35 B
Styremedlem	Jorun Anita Vinterstad	Thereses Gate 35 B
Varamedlem	Erik Heiberg Mowinckel	Thereses Gate 35 B
Varamedlem	Alexandra Niemi Olsen	Thereses Gate 35 B

Valgkomiteen

Eli Hovdenak	Thereses Gate 7 B
Erik Heiberg Mowinckel	Thereses Gate 35 B
Ellen Worren	Thereses Gate 35 B

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan nås på e-post kvindernes-boligselskap@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Kvindernes Boligselskap AS
Aksjeselskapet består av 78 leiligheter knyttet til aksjer. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Kvindernes Boligselskap AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921121679, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
216 233

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

Kvindernes Boligselskap AS har en ansatt.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har i løpet av året arbeidet med blant annet følgende:

- Avvikle velkomstkomite til nye aksjeeierne.
- Arbeid med vinduer i fellesarealene.
- Håndtere klagesaker angående støy og sjenerende røyklukt
- Arbeid med innhenting av tilbud på tilstandsrapporter på bygget
- Innhenting av pris på blikktak for sykkelparkering ute
- Arbeid med budsjett 2023
- Gi tilgang til alle aksjonærene i sykkelkjeller
- Arbeid med økonomi og budsjettering
- Informasjon ut til aksjonærene angående nytt ringeklokkesystem
- Arbeid med parkeringsplasser og leiekontrakter
- Gjennomgang av revidert vaktmesteravtale og vaktmester instruks
- Arbeid med innhenting av tilbud på ringeklokkesystem
- Gjennomgang av vedtekter som er uklare
- Befaring på mulighet for LED-lys i oppgangene
- Arbeid med parkeringsplasser og nye leiekontrakter
- Lage tiltak for å bekjempe møll i bodene i 5. etasje
- Innhenting av leverandøravtaler og samle disse på ett sted
- Fastsette festkomite til 100 års jubileum
- Revidering av håndboken
- Lage rutiner på behandling av ny aksjeeier
- Lage rutiner på bruksoverlating

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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. 31.12.2022.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 7.385.241.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 727.000 til generelle vedlikeholdstiltak

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.
Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kvindernes Boligselskap AS.

Lån
Kvindernes Boligselskap AS har lån ingen lån.

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 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning felleskostnadene (det vises til linjen «felleskostnader» på faktura ikke felleskostnadene totalt sett) fra 01.04.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR. 921 121 679, KUNDENR. 7183

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 185 356	3 140 076	3 192 000	3 528 000
Andre inntekter	3	17 704	9 257	9 000	9 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 203 060**	**3 149 333**	**3 201 000**	**3 537 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-59 128	-83 781	-100 000	-100 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-11 548	-10 179	-25 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-123 683	-120 195	-128 000	-130 000
Konsulenthonorar	7	-167 214	-20 569	-54 000	-43 000
Kontingenter		-1 550	-1 550	-1 600	-1 600
Drift og vedlikehold	8	-415 503	-1 232 271	-679 000	-727 000
Forsikringer		-244 619	-231 748	-245 000	-269 000
Kommunale avgifter	9	-479 591	-469 810	-551 596	-543 796
Energi/fyring		-805 418	-644 071	-460 000	-750 000
TV-anlegg/bredbånd		-314 323	-285 756	-300 000	-363 000
Andre driftskostnader	10	-335 902	-255 835	-378 200	-378 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 108 480**	**-3 505 765**	**-3 072 396**	**-3 410 596**
DRIFTSRESULTAT		**94 580**	**-356 432**	**128 604**	**126 404**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	80 982	41 630	0	0
Finanskostnader		0	0	-1 200	-1 200
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**80 982**	**41 630**	**-1 200**	**-1 200**
ÅRSRESULTAT		**175 562**	**-314 802**	**127 404**	**125 204**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		175 562	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-314 802		

KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR. 921 121 679, KUNDENR. 7183

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	871 783	871 783
Tomt		282 053	282 053
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 153 836**	**1 153 836**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		15 084	13 931
Kundefordringer		27 510	22 391
Forskuddsbetalte kostnader		338 900	301 202
Driftskonto OBOS-banken		1 201 820	1 167 567
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	13 472
Sparekonto OBOS-banken		6 187 706	6 136 329
SUM OMLØPSMIDLER		**7 771 020**	**7 654 892**
SUM EIENDELER		**8 924 856**	**8 808 728**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	13	341 000	341 000
Opptjent egenkapital	13	8 198 077	8 022 515
SUM EGENKAPITAL		**8 539 077**	**8 363 515**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		80 594	65 038
Leverandørgjeld		297 069	197 036
Skyldige offentlige avgifter	14	2 960	40 675
Annen kortsiktig gjeld	15	5 156	142 465
SUM KORTSIKTIG GJELD		**385 779**	**445 213**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 924 856**	**8 808 728**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo.2023
Styret i Kvindernes Boligselskap AS

Cicilie Sand /s/ Aleksander Andersen /s/ Maria Jonsson /s/

Jorun Anita Vinterstad /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	1 281 588
Oppvarming	372 192
Felleskostnader	332 604
Kabel-tv	322 920
Felleskostnader	222 480
Renhold felles	201 432
Elektrisitet	80 388
Varmtvann	72 996
Renhold bad	72 324
Fremleie tillegg	61 200
Parkering	42 500
Toalettpapir	39 984
Filterbytte	30 192
A-konto sum	27 408
Eiendomsskatt	18 588
Bod	9 000
Garasje	3 000
Strøm elbil	1 560
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 192 356**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-7 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 185 356**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	7 851
Inntektsført tidligere avsatt gebyr	2 996
Utleie gjesterom	5 250
Regnskapskorrigeringer	70
Nøkler	800
Vippsinnbetalinger	737
SUM ANDRE INNTEKTER	**17 704**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Annen lønn, ikke feriepenger	-17 714
Fri bolig	-126 000
Naturalytelser speilkonto	126 000
Arbeidsgiveravgift	-41 414
SUM PERSONALKOSTNADER	**-59 128**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 150 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 548.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-12 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 414
Styrebistand AS	-151 300
SUM KONSULENTHONORAR	**-167 214**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-57 531
Drift/vedlikehold VVS	-73 495
Drift/vedlikehold elektro	-30 201
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 144
Drift/vedlikehold heisanlegg	-50 542
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-58 303
Drift/vedlikehold brannsikring	-92 770
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-12 017
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-36 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-415 503**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-43 144
Vann- og avløpsavgift	-218 288
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-217 945
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-479 591**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Verktøy og redskaper	-849
Telefon-/kontormaskiner	-16 354
Driftsmateriell	-65 181
Lyspærer og sikringer	-4 357
Renhold ved firmaer	-236 336
Andre fremmede tjenester	-965
Trykksaker	-1 212
Andre kontorkostnader	-3 412
Porto	-1 800
Bank- og kortgebyr	-3 529
Velferdskostnader	-1 908
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-335 902**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 173
Renter av sparekonto i OBOS-banken	51 377
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	907
Kundeutbytte fra Gjensidige	26 525
SUM FINANSINNTEKTER	**80 982**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1990	1 880 354
Tomt skilt ut av bygninger	-282 053
Avskrevet tidligere år	-840 776
REHABILITERING	
TV-anlegg	
Kostpris/Bokf.verdi 1991	114 258
SUM BYGNINGER	**871 783**

Tomten er kjøpt.
Gnr.216/bnr.233
Selskapet eier tjenesteleilighet nr 1001
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
AKSJEKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Pr. 31.12.2021	341 000	8 468 883	-446 368	8 363 515
Årets resultat			175 562	175 562
Innbetalt overkurs				0
Innbetalt aksjekapital				0
Egenkapital pr 31.12.2022	341 000	8 468 883	-270 806	8 539 077

Aksjekapitalen er på kr 341 000 fordelt på 341 aksjer à kr 1000.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 960
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-2 960**

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsfakturert parkringsleie	-3 000
Fakturagebyr	-2 156
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-5 156**

1. Konstituering

A) Godkjenning av møteinnkallingen.

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

Forslag til vedtak: Møteinnkalling godkjennes.

B) Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne

Obos fører elektronisk protokoll.

Maria Jonsson er foreslått som protokollvitne.

Styrets innstilling: Maria Jonsson burde velges som protokollvitne.

Forslag til vedtak: Maria Jonsson er valgt som protokollvitne.

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

A) Årsrapport og årsrapport.

Årsregnskap og årsrapport for 2022 foreslås godkjent.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at årsregnskap og årsrapport godkjennes.

Forslag til vedtak: Årsregnskap og årsrapport godkjennes.

B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at årets resultat overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak: Årets resultat overføres til egenkapitalen.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar er foreslått satt til kr 80 000,-

Aksjelaget har en egen avtale med Styrebistand AS. Styrehonoraret er derfor redusert enn det som er budsjettert med for å kompansere for det som allerede er fakturert.

Forslag til vedtak: Styrehonorar settes til kr 80 000,-

4. INNKOMNE FORSLAG

A) Automatikk i forbindelse med branndører.

Styret, samt noen aksjeeiere, ønsker å installere automatiske døråpnere i forbindelse med branndørene. Dette vil bedre sikkerhet. I tillegg vil det gjøre hverdagen enklere for alle.

Styrets innstilling: Styret stiller seg bak dette forslaget

Forslag til vedtak: Automatiske døråpnere i forbindelse med branndører installeres.

Se vedlegg

B) Led-lys med sensor

Styret har innhentet tilbud på installering av led-beslysning med sensor i aksjelagets fellesområder.

Bakgrunnen for dette er vi kan spare strøm og miljøet. Over tid vil dette føre til en besparelse for aksjelaget.

Styrets innstilling: Styrets stiller seg bak dette forslaget

Se vedlegg

Forslag til vedtak: Aksjelaget aksepterer tilbudet og tiltaket gjennomføres.

C) Til orientering: brannøvelse, gjennomgang av brannanlegg

Siemens kommer til å teste brannvarslingsanlegget 27.06.2023 kl 1200

D) Til orientering: vi jobber med å innhente tilbud fra andre vaskefirmaer.

Det har vært misnøye vedr. vasking av fellesarealer. Styret er i gang med å innhente nye tilbud fra andre vaskefirmaer.

E) Undersøke innvendig avløpsrør

Prisveksten på boligmarkedet for leiligheter uten bad øker ikke like raskt og mye som for leiligheter med bad ifølge eiendomsmegler. Det betyr at over tid så vil kjøpekraften til eiere av leiligheter uten bad gå ned i forhold til de eierne som har bad i leilighetene sine. Over et lengre tidsperspektiv vil de som eier leiligheter uten bad ikke ha råd til å kjøpe andre leiligheter i Oslo, da så og si alle leiligheter i Oslo har bad og vil koste mye mer i forhold. De aller fleste i dag ønsker å bo i leiligheter med bad, derfor er leiligheter uten bad mye vanskeligere å selge og man får igjen mye mindre for disse leilighetene. I fremtiden vil det det bli mer og mer uvanlig samt uønskelig å bo samt kjøpe leiligheter uten bad.

Gjennom å tillate at hver leilighet kan bygge eget bad, så vil belastningen på fellesbadene og -rørene bli mindre og således vil levetiden til disse badene og rørene øke. Når levetiden til fellesbadene og -rørene øker så vil det bli mindre

kostnader i vedlikehold for boligselskapet, og dermed mindre utgifter for fellesskapet. En tillatelse til å bygge bad er ikke ensbetydende med at alle kommer til å bygge bad eller komme til å bygge bad med en gang, men vil gi dem som ønsker det muligheten.

For litt over 10 år siden har fagfolk skrevet et notat om at kapasiteten til avløpsrørene (som er på 75 mm der de ikke er koblet til fellesbad) er stor nok til å kunne ta imot vann fra dusjer og servanter i leilighetene, ikke WC. Det står ikke noe om hvilken type WC det er snakk, så her er det mest naturlig på anta at det dreier seg om vanlige WCer med utløpsrør på 110 mm. Vi mener at rørenes kapasitet bør vurderes grundigere og at en ordentlig rapport bør utarbeides. I rapporten bør det tas med i vurderingen om kapasiteten til rørene er store nok til å kunne håndtere WCer med kvernepumpe som typisk har utløpsrør på 32 mm.

Styrets innstilling: styret stiller seg bak dette forslaget.

Forslag til vedtak: Styret får utarbeidet en rapport vedr kapaitet på avløpsrør.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Valg av styreleder for 2 år
- Johan Hille-Dahl

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- Nicole Sirnes
- Per Fluge
- Johanne White

Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- Kirsten Unni Olsen
- Alexandra Niemi Olsen

Valg av valgkomité.
- Valgkomiteen stiller til gjenvalg

I valgkomiteen for Kvindernes Boligselskap AS

Eli Hovdenak
Erik Heiberg Mowinckel
Ellen Worren

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82936284. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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.

7183 Kvindernes Boligselskap AS

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

....
(Eierens underskrift) **(Dato**

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Kvindernes Boligselskap AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kvindernes Boligselskap AS.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2022 • Resultatregnskap 2022 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: T1U3F-LJ140-GKO7Z-51LEV-A6JES-CNAEP

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: T1U3F-LJ140-GKO7Z-51LEV-A6JES-CNAEP

LEDKONSULT
www.ledkonsult.no
Org.Nr. 919482168

Referanse: 20230606-165803-1101

Selger:	Yngve Christiansen	Kunde:	Kvindernes Boligselskap
E-post:	Yngve@ledkonsult.no	Prosjekt/referanse:	Thereses gate 35b
Telefon:	977 34 615	Organisasjonsnr:	921 121 679

Leveringsadresse:	Thereses Gate 35 B, Oslo	Kontakt:	Johan Hille-Dah
Fakturaadresse:	Thereses Gate 35 B, Oslo	Telefon:	90287666
Faktura Epost:	kvindernes-boligselskap@styrerommet.no	E-post:	kvindernes-boligselskap@styrerommet.no

Sted/ Beskrivelse	Eksisterende Produkt	Antall	Effekt	Tap i driver	Timer/ Døgn	Dager/ Uke	Estimert Årlig forbruk
1 etg - Yttergang	T8 36	1	36 W	40 %	24	7	442 kWh
1 etg - Korridor	2xT8 18W	2	36 W	40 %	24	7	883 kWh
1 etg - Rund	E27	2	40 W	20 %	24	7	841 kWh
1 etg - Gang	3xE27 40W	12	40 W	20 %	24	7	5 046 kWh
1 etg - WC	E27	2	40 W	20 %	24	7	841 kWh
Bibliotek	E27	1	6 W	20 %	24	7	63 kWh
Trapp ned	2xPL 18W	2	36 W	20 %	24	7	757 kWh
Trapp ned	E27	15	6 W	20 %	24	7	946 kWh
Vaskekjeller	2xT8 36W	4	36 W	40 %	24	7	1 766 kWh
Loft	T8 36W	3	36 W	40 %	24	7	1 325 kWh
Loft	E27	13	40 W	20 %	24	7	5 466 kWh
Trappegang fra 5 etg	2xPL 18W	18	36 W	20 %	24	7	6 812 kWh
Korridor 5 etg	2xPL 18W	6	36 W	20 %	24	7	2 271 kWh
Hengelampe	E27	4	13 W	20 %	24	7	547 kWh
WC	DL 7,5cm	6	35 W	30 %	24	7	2 391 kWh
WC	E27	5	40 W	20 %	24	7	2 102 kWh
4 etg	2xT5 28W	8	28 W	20 %	24	7	2 355 kWh
4 etg	E27	7	40 W	20 %	24	7	2 943 kWh
3 etg	2xT8 18W	5	36 W	40 %	24	7	2 208 kWh
3 etg	2xT5 28W	8	28 W	20 %	24	7	2 355 kWh
2 etg	2xT8 18W	9	36 W	40 %	24	7	3 974 kWh
WC	E27	14	40 W	20 %	24	7	5 887 kWh
Bad	DL 7,5cm	12	35 W	30 %	24	7	4 783 kWh
WC og garderobe	E27	7	40 W	20 %	24	7	2 943 kWh
Sidetrapp	E27	8	40 W	20 %	24	7	3 364 kWh
Sidetrapp	2xPL 18W	1	36 W	20 %	24	7	378 kWh
Speilamper	E27	7	40 W	20 %	24	7	2 943 kWh

Antall	Kategori	Modell	Driver/Alternativ	Effekt	Lysfluks ±5%	Utførelse	CCT CRI	Linse & Vinkel	Pris /Stk	Total	Årlig Forbruk	Årlig Strømkutt	Estimert Levetid	Garanti
1	T8	GLS-T8-600-6W-160		6 W	900 Lm		4000K Ra80	Frosted 140°	kr 273	kr 273	53 kWh	389 kWh	5,7 År	5 År
2	Taklampe	GLS-SMLP-R2-300-10W-MS	Bevegelses sensor	3 W	1 300 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 027	kr 2 054	53 kWh	830 kWh	5,7 År	3 År
2	E27	GLS-E27-A60-FST-6W-DIM-1YW		6 W	600 Lm		2700K Ra80	360°	kr 151	kr 302	105 kWh	736 kWh	5,7 År	1 År
12	E27	GLS-E27-A60-FST-6W-DIM-1YW		6 W	600 Lm		2700K Ra80	360°	kr 151	kr 1 812	631 kWh	4 415 kWh	5,7 År	1 År
2	Taklampe	GLS-SMLP-R2-300-10W-MS	Bevegelses sensor	3 W	1 300 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 027	kr 2 054	53 kWh	788 kWh	5,7 År	3 År
1	E27	GLS-E27-A60-FST-6W-DIM-1YW		6 W	600 Lm		2700K Ra80	360°	kr 151	kr 151	53 kWh	11 kWh	5,7 År	1 År
2	Taklampe	GLS-SMLP-R2-300-10W-MS	Bevegelses sensor	3 W	1 300 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 027	kr 2 054	53 kWh	704 kWh	5,7 År	3 År
15	Taklampe	GLS-SMLP-R2-300-10W-MS	Bevegelses sensor	3 W	1 300 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 027	kr 15 405	394 kWh	552 kWh	5,7 År	3 År
4	Taklampe	GLS-SMLP-R2-300-10W-MS	Bevegelses sensor	3 W	1 300 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 027	kr 4 108	105 kWh	1 661 kWh	5,7 År	3 År
3	Taklampe	GLS-SMLP-R2-300-10W-MS	Bevegelses sensor	3 W	1 300 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 027	kr 3 081	79 kWh	1 246 kWh	5,7 År	3 År
13	Taklampe	GLS-SMLP-R2-300-10W-MS	Bevegelses sensor	3 W	1 300 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 027	kr 13 351	342 kWh	5 125 kWh	5,7 År	3 År
18	Taklampe	GLS-SMLP-R2-300-10W-MS	Bevegelses sensor	3 W	1 300 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 261	kr 22 698	473 kWh	6 339 kWh	5,7 År	3 År
6	Taklampe	GLS-SMLP-R2-300-10W-MS	Bevegelses sensor	3 W	1 300 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 027	kr 6 162	158 kWh	2 113 kWh	5,7 År	3 År
4	Taklampe	GLS-SMLP-R2-300-10W-MS	Bevegelses sensor	3 W	1 300 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 027	kr 4 108	105 kWh	442 kWh	5,7 År	3 År
6	DL 5B	GLS-DL-5B-R180-755-9W-TD-WH		9 W	820 Lm		4000K Ra90	FrostedCOB 38°	kr 637	kr 3 822	473 kWh	1 918 kWh	5,7 År	5 År
5	Taklampe	GLS-SMLP-R2-300-10W-MS	Bevegelses sensor	3 W	1 300 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 027	kr 5 135	131 kWh	1 971 kWh	5,7 År	3 År
8	Taklampe	GLS-SMLP-R2-300-10W-MS	Bevegelses sensor	3 W	1 300 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 027	kr 8 216	210 kWh	2 144 kWh	5,7 År	3 År
7	Taklampe	GLS-SMLP-R2-300-10W-MS	Bevegelses sensor	3 W	1 300 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 027	kr 7 189	184 kWh	2 759 kWh	5,7 År	3 År
5	Taklampe	GLS-SMLP-R2-300-10W-MS	Bevegelses sensor	3 W	1 300 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 027	kr 5 135	131 kWh	2 076 kWh	5,7 År	3 År
8	Taklampe	GLS-SMLP-R2-300-10W-MS	Bevegelses sensor	3 W	1 300 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 027	kr 8 216	210 kWh	2 144 kWh	5,7 År	3 År
9	Taklampe	GLS-SMLP-R2-300-10W-MS	Bevegelses sensor	3 W	1 300 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 261	kr 11 349	237 kWh	3 737 kWh	5,7 År	3 År
14	Taklampe	GLS-SMLP-R2-300-10W-MS	Bevegelses sensor	3 W	1 300 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 027	kr 14 378	368 kWh	5 519 kWh	5,7 År	3 År
12	DL 5B	GLS-DL-5B-R180-755-9W-TD-WH		9 W	820 Lm		4000K Ra90	FrostedCOB 38°	kr 637	kr 7 644	946 kWh	3 837 kWh	5,7 År	3 År
7	Taklampe	GLS-SMLP-R2-300-10W-MS	Bevegelses sensor	3 W	1 300 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 027	kr 7 189	184 kWh	2 759 kWh	5,7 År	5 År
8	Taklampe	GLS-SMLP-R2-300-10W-MS	Bevegelses sensor	3 W	1 300 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 027	kr 8 216	210 kWh	3 154 kWh	5,7 År	3 År
1	Taklampe	GLS-SMLP-R2-300-10W-MS	Bevegelses sensor	3 W	1 300 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 027	kr 1 027	26 kWh	352 kWh	5,7 År	3 År
7	E27	GLS-E27-A60-FST-6W-DIM-1YW		6 W	600 Lm		2700K Ra80	360°	kr 151	kr 1 057	368 kWh	2 575 kWh	5,7 År	1 År

Varer	kr	166 186 (Inklusiv porto & ekspedisjon)
Installasjon	kr	61 550 (Montering & El-Materiell)
Investering	kr	227 736

Forbruksberegning

Levetid

	Nåværende	Oppgradert	Besparelse
Strømforbruk	380 310 kWh	36 150 kWh	344 160 kWh

Årlig

250 øre/kWh	Nåværende	Oppgradert	Besparelse
Strømforbruk	66 630 kWh	6 333 kWh	60 297 kWh
Strømkostnad	kr 166 575	kr 15 834	kr 150 742

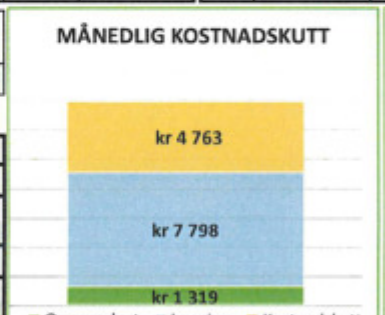
Månedlig

	Nåværende	Oppgradert	Besparelse

Leasing 3 År

Kostnadskutt

Nedbetalingstid fra strømbesparelse







Kommentar til tilbudet:

Mange Fordeler

Sparte Kostnader	Flere Goder
Årlige lysinnkjøp	Tilpasset belysning
Vedlikehold lysskifte	Bedre belysning
Redusert kjølebehov	Bedre arbeidsmiljø
Dyr varmekilde	Miljøvennlig & Kvikksølvfritt

Vedlegg_1_Oppgave_38_Kvindernes_boligselskap_Innkalling_til_årsmøte_2025_01.pdf

Kort om CERTEGO

CERTEGO er en nordisk ekspert på adgangs- og overvåkningsløsninger. Vi prosjekter, installerer og administrerer bærekraftige og smarte løsninger innen lås, adgangskontroll, kamera og alarm - komplette sikkerhetsløsninger for eiendommens hele livssyklus. CERTEGO finnes på over 70 steder i Norden, har over 1200 ansatte og omsetter for over NOK 2 milliarder. Vår kunnskap og erfaring sikrer at vi er en trygg partner for kunder på tvers av alle bransjer.

Beskrivelse av tilbudets omfang:

Betegnelse	Antall/Stk	Enhet
SW300-pakke (PUSH) SILV. Silver	4,00	STK
Battery backup - PSW250/SW300 Inkludert kabler	4,00	STK
ST90 ELSLUTTSTYKKE STEP 90 PRELOAD\El.sluttstk	4,00	STK
ST4030H-12 STEP 40, 48, 90, 98 STOLPE PLAN\Stolpe plan	4,00	STK
KARMOVERFØRING K540 LANG 540MM RUNDE HJ. RST.M	4,00	STK
Albuekontakt CERTEGO	8,00	STK
Verktøy / Materiell - Stor	4,00	STK
Bilkostnad Inkl.Bom	4,00	STK
Service tekniker	1,00	STK

Pris: 163 585

Vedlegg 2 til sak 6. Automatikk i forbindelse med branndører.

Kort om CERTEGO

CERTEGO er en nordisk ekspert på adgangs- og overvåkningsløsninger. Vi prosjekter, installerer og administrerer bærekraftige og smarte løsninger innen lås, adgangskontroll, kamera og alarm - komplette sikkerhetsløsninger for eiendommens hele livssyklus. CERTEGO finnes på over 70 steder i Norden, har over 1200 ansatte og omsetter for over NOK 2 milliarder. Vår kunnskap og erfaring sikrer at vi er en trygg partner for kunder på tvers av alle bransjer.

Beskrivelse av tilbudets omfang:

Beskrivelse	Antall (salg)	Måleenhet
SW300-pakke (PUSH) SILV. Silver	4,00	STK
Battery backup - PSW250/SW300 Inkludert kabler	4,00	STK
ST90 ELSLUTTSTYKKE STEP 90 PRELOAD\El.sluttstk	4,00	STK
ST4030H-12 STEP 40, 48, 90, 98 STOLPE PLAN\Stolpe plan	4,00	STK
KARMOVERFØRING K540 LANG 540MM RUNDE HJ. RST.M	4,00	STK
Albuekontakt CERTEGO	8,00	STK
Verktøy / Materiell - Stor	4,00	STK
Bilkostnad Inkl.Bom	4,00	STK
Service tekniker	1,00	STK

Pris: 163 585

LEDKONSULT
www.ledkonsult.no
Org.Nr. 919482168
Referanse: 20230606-165803-1101

Selger:	Yngve Christiansen
E-post:	Yngve@ledkonsult.no
Telefon:	977 34 615

Kunde:	Kvindernes Boligselskap
Prosjekt/referanse:	Thereses gate 35b
Organisasjonsnr:	921 121 679

Leveringsadresse:	Thereses Gate 35 B, Oslo
Fakturaadresse:	Thereses Gate 35 B, Oslo
Faktura Epost:	kvindernes-boligselskap@styrerommet.no

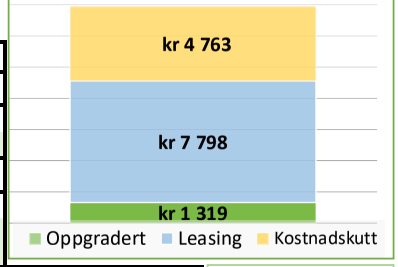
Kontakt:	Johan Hille-Dah
Telefon:	90287666
E-post:	kvindernes-boligselskap@styrerommet.no

Sted/ Beskrivelse	Eksisterende Produkt	Antall	Effekt	Tap i driver	Timer/ Døgn	Dager/ Uke	Estimert Årlig forbruk
1 etg - Yttergang	T8 36	1	36 W	40 %	24	7	442 kWh
1 etg - Korridor	2xT8 18W	2	36 W	40 %	24	7	883 kWh
1 etg - Rund	E27	2	40 W	20 %	24	7	841 kWh
1 etg - Gang	3xE27 40W	12	40 W	20 %	24	7	5 046 kWh
1 etg - WC	E27	2	40 W	20 %	24	7	841 kWh
Bibliotek	E27	1	6 W	20 %	24	7	63 kWh
Trapp ned	2xPL 18W	2	36 W	20 %	24	7	757 kWh
Trapp ned	E27	15	6 W	20 %	24	7	946 kWh
Vaskekjeller	2xT8 36W	4	36 W	40 %	24	7	1 766 kWh
Loft	T8 36W	3	36 W	40 %	24	7	1 325 kWh
Loft	E27	13	40 W	20 %	24	7	5 466 kWh
Trappegang fra 5 etg	2xPL 18W	18	36 W	20 %	24	7	6 812 kWh
Korridor 5 etg	2xPL 18W	6	36 W	20 %	24	7	2 271 kWh
Hengelampe	E27	4	13 W	20 %	24	7	547 kWh
WC	DL 7,5cm	6	35 W	30 %	24	7	2 391 kWh
WC	E27	5	40 W	20 %	24	7	2 102 kWh
4 etg	2xT5 28W	8	28 W	20 %	24	7	2 355 kWh
4 etg	E27	7	40 W	20 %	24	7	2 943 kWh
3 etg	2xT8 18W	5	36 W	40 %	24	7	2 208 kWh
3 etg	2xT5 28W	8	28 W	20 %	24	7	2 355 kWh
2 etg	2xT8 18W	9	36 W	40 %	24	7	3 974 kWh
WC	E27	14	40 W	20 %	24	7	5 887 kWh
Bad	DL 7,5cm	12	35 W	30 %	24	7	4 783 kWh
WC og garderobe	E27	7	40 W	20 %	24	7	2 943 kWh
Nødtrapp	E27	8	40 W	20 %	24	7	3 364 kWh
Nødtrapp	2xPL 18W	1	36 W	20 %	24	7	378 kWh
Utelamper	E27	7	40 W	20 %	24	7	2 943 kWh

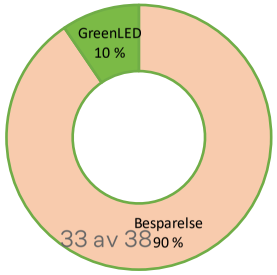
Antall	Kategori	Modell	Driver/Alternativ	Effekt	Lysfluks ±5%	Utførelse	CCT CRI	Linse & Vinkel	Pris /Stk	Total	Årlig Forbruk	Årlig Strømkutt	Estimert Levetid	Garanti
1	T8	GLS-T8-600-6W-160		6 W	900 Lm		4000K Ra80	Frosted 140°	kr 273	kr 273	53 kWh	389 kWh	5,7 År	5 År
2	Taklampe	GLS-SMLP-R2-300-10W-MS	Beveglses sensor	3 W	1 300 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 027	kr 2 054	53 kWh	830 kWh	5,7 År	3 År
2	E27	GLS-E27-A60-FST-6W-DIM-1YW		6 W	600 Lm		2700K Ra80	360°	kr 151	kr 302	105 kWh	736 kWh	5,7 År	1 År
12	E27	GLS-E27-A60-FST-6W-DIM-1YW		6 W	600 Lm		2700K Ra80	360°	kr 151	kr 1 812	631 kWh	4 415 kWh	5,7 År	1 År
2	Taklampe	GLS-SMLP-R2-300-10W-MS	Beveglses sensor	3 W	1 300 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 027	kr 2 054	53 kWh	788 kWh	5,7 År	3 År
1	E27	GLS-E27-A60-FST-6W-DIM-1YW		6 W	600 Lm		2700K Ra80	360°	kr 151	kr 151	53 kWh	11 kWh	5,7 År	1 År
2	Taklampe	GLS-SMLP-R2-300-10W-MS	Beveglses sensor	3 W	1 300 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 027	kr 2 054	53 kWh	704 kWh	5,7 År	3 År
15	Taklampe	GLS-SMLP-R2-300-10W-MS	Beveglses sensor	3 W	1 300 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 027	kr 15 405	394 kWh	552 kWh	5,7 År	3 År
4	Taklampe	GLS-SMLP-R2-300-10W-MS	Beveglses sensor	3 W	1 300 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 027	kr 4 108	105 kWh	1 661 kWh	5,7 År	3 År
3	Taklampe	GLS-SMLP-R2-300-10W-MS	Beveglses sensor	3 W	1 300 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 027	kr 3 081	79 kWh	1 246 kWh	5,7 År	3 År
13	Taklampe	GLS-SMLP-R2-300-10W-MS	Beveglses sensor	3 W	1 300 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 027	kr 13 351	342 kWh	5 125 kWh	5,7 År	3 År
18	Taklampe	GLS-SMLP-R2-300-10W-MS	Beveglses sensor	3 W	1 300 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 261	kr 22 698	473 kWh	6 339 kWh	5,7 År	3 År
6	Taklampe	GLS-SMLP-R2-300-10W-MS	Beveglses sensor	3 W	1 300 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 027	kr 6 162	158 kWh	2 113 kWh	5,7 År	3 År
4	Taklampe	GLS-SMLP-R2-300-10W-MS	Beveglses sensor	3 W	1 300 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 027	kr 4 108	105 kWh	442 kWh	5,7 År	3 År
6	DL SB	GLS-DL-SB-R180-75S-9W-TD-WH		9 W	820 Lm		4000K Ra90	FrostedCOB 38°	kr 637	kr 3 822	473 kWh	1 918 kWh	5,7 År	5 År
5	Taklampe	GLS-SMLP-R2-300-10W-MS	Beveglses sensor	3 W	1 300 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 027	kr 5 135	131 kWh	1 971 kWh	5,7 År	3 År
8	Taklampe	GLS-SMLP-R2-300-10W-MS	Beveglses sensor	3 W	1 300 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 027	kr 8 216	210 kWh	2 144 kWh	5,7 År	3 År
7	Taklampe	GLS-SMLP-R2-300-10W-MS	Beveglses sensor	3 W	1 300 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 027	kr 7 189	184 kWh	2 759 kWh	5,7 År	3 År
5	Taklampe	GLS-SMLP-R2-300-10W-MS	Beveglses sensor	3 W	1 300 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 027	kr 5 135	131 kWh	2 076 kWh	5,7 År	3 År
8	Taklampe	GLS-SMLP-R2-300-10W-MS	Beveglses sensor	3 W	1 300 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 027	kr 8 216	210 kWh	2 144 kWh	5,7 År	3 År
9	Taklampe	GLS-SMLP-R2-300-10W-MS	Beveglses sensor	3 W	1 300 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 261	kr 11 349	237 kWh	3 737 kWh	5,7 År	3 År
14	Taklampe	GLS-SMLP-R2-300-10W-MS	Beveglses sensor	3 W	1 300 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 027	kr 14 378	368 kWh	5 519 kWh	5,7 År	3 År
12	DL SB	GLS-DL-SB-R180-75S-9W-TD-WH		9 W	820 Lm		4000K Ra90	FrostedCOB 38°	kr 637	kr 7 644	946 kWh	3 837 kWh	5,7 År	3 År
7	Taklampe	GLS-SMLP-R2-300-10W-MS	Beveglses sensor	3 W	1 300 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 027	kr 7 189	184 kWh	2 759 kWh	5,7 År	5 År
8	Taklampe	GLS-SMLP-R2-300-10W-MS	Beveglses sensor	3 W	1 300 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 027	kr 8 216	210 kWh	3 154 kWh	5,7 År	3 År
1	Taklampe	GLS-SMLP-R2-300-10W-MS	Beveglses sensor	3 W	1 300 Lm		4000K Ra80	Frosted 120°	kr 1 027	kr 1 027	26 kWh	352 kWh	5,7 År	3 År
7	E27	GLS-E27-A60-FST-6W-DIM-1YW		6 W	600 Lm		2700K Ra80	360°	kr 151	kr 1 057	368 kWh	2 575 kWh	5,7 År	1 År

Varer	kr	166 186 (Inklusiv porto & ekspedisjon)
Installasjon	kr	61 550 (Montering & El-Materiell)
Investering	kr	227 736

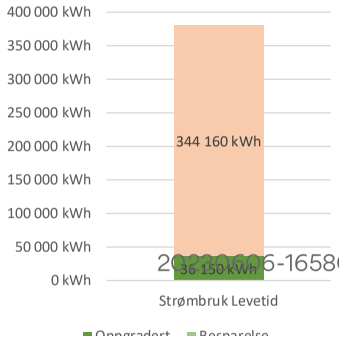
MÅNEDLIG KOSTNADSKUTT



STRØMFORBRUK



STRØMBESPARELSE LEVETID



Forbruksberegning

Levetid

	Nåværende	Oppgradert	Besparelse
Strømforbruk	380 310 kWh	36 150 kWh	344 160 kWh

Årlig

250 øre/kWh	Nåværende	Oppgradert	Besparelse
Strømforbruk	66 630 kWh	6 333 kWh	60 297 kWh
Strømkostnad	kr 166 576	kr 15 834	kr 150 742

Månedlig

	Nåværende	Oppgradert	Besparelse

Leasing 3 År

Kostnadskutt

Nedbetalingstid fra strømbesparelse

Kommentar til tilbudet:

Mange Fordeler

Sparte Kostnader	Flere Goder
Årlige lysinnkjøp	Tilpasset belysning
Vedlikehold/lyskilder	Bedre belysning
Redusert kjølebehov	Bedre arbeidsmiljø
Dyr varmekilde	Miljøvennlig & Kvikksølvfritt

20230606-165803-1101 Kvindernes Boligselskap Kalkyle.pdf

Strømkostnad	kr 13 881	kr 1 319	kr 12 562	kr 7 798	kr 4 763	1 År & 6 Måneder		Oppgradert Besparelse	Høyeffektive kvalitetslamper fra Green LED Service AS

NB: Alle Kalkulasjoner for kostnader og besparelse er omtrentlige. *Strømprisen er inkludert avgifter. 06.06.2023 16:58 V20-09-21 *Alle Priser er eks. mva.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 20.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 23.06.23
Selskapsnummer: 7183 **Selskapsnavn:** Kvindernes Boligselskap AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Maria Jonsson er valgt som protokollvitne

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 80 000

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Johan Hille-Dahl

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Johanne White

☐ Nicole Sirnes

☐ Per Fluge

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Alexandra Niemi Olsen

☐ Kirsten Unni Olsen

Valgkomitee (kun 3 skal velges)

☐ Eli Hovdenak

☐ Ellen Worren

☐ Erik Mowinckel

Sak 6 Automatikk i forbindelse med branndører.

Automatiske døråpnere i forbindelse med branndører installeres.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 B) Led-lys med sensor i fellesarealer

Aksjelaget aksepterer tilbudet og tiltaket gjennomføres.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 8 Til orientering: brannøvelse, gjennomgang av brannanlegg

Til orientering

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Til orientering: vi jobber med å innhente tilbud fra andre vaskefirmaer.

Til orientering

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Undersøke innvendig avløpsrør

Styret får utarbeidet en rapport vedr kapaitet på avløpsrør.

☐ For

☐ Mot

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

HUSORDENSREGLER FOR KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

1. Vis hensyn! Alle beboere, inkludert leietakere, må alltid sørge for at leilighet, hybel eller forretningslokale benyttes slik at det ikke sjenerer eller oppstår ubehageligheter for øvrige beboere. Beboerne skal rette seg etter styrets instrukser om ro og orden, beskyttelse av og opprettholdelse av felles interesser i eiendommen.

2. Fra kl. 23.00 (kveld) til kl. 06.00 (morgen) må det være ro i både leiligheter, hybler, forretningslokaler, korridorer og øvrige fellesarealer.

3. Alle utgangsdører skal være låst til enhver tid. Dette inkluderer dører til loft og kjeller. Balkongdører og vinduer i korridorer samt bad skal holdes lukket om natten.

4. Leilighetene, hyblene, forretningslokalene, samt KBS' øvrige arealer må behandles med omsorg. Ved flytting og transport av møbler skal det utvises forsiktighet.

5. Husdyrhold er i hovedregel ikke tillatt og må ikke holdes uten styrets tillatelse. Hvis noen observerer dyrehold som ikke er i overensstemmelse med Husordensreglene, skal styret informeres om dette. For øvrig gjelder båndtvang året rundt på alle KBS' fellesarealer.

6. Uvedkommende gjenstander skal ikke plasseres i gårdsrom, vestibyle, trappeoppganger, korridorer, vinduer, eller i andre fellesarealer som loft og kjeller. Det er heller ikke anledning til å kaste og/eller sette fra seg diverse søppel i form av møbler, elektriske gjenstander og lignende ved/i søppelkassene i bakgården. Hver beboer/leietaker plikter selv å kvitte seg med dette. Kun 'vanlig' husholdningsavfall og papir skal kastes i sine respektive beholdere i bakgården.

7. Vaskerommene skal benyttes til vask og stryking. Rommene skal ryddes etter bruk, søppel og tøy skal fjernes. Vått tøy som drypper skal ikke henges opp verken i tørkerommet i kjeller eller på loft, men må være godt vridd opp. Tøyet må tas ned så snart det er tørt slik at andre kan benytte seg av tørkesnorene. La ikke eget tøy henge oppe i mer enn tre dager. Andres tøy som ikke er tørt skal ikke fjernes.

8. Dørmatter og gulvtepper må ikke bankes eller ristes fra balkongene. Dette gjøres i bakgården.

9. Baderommene må bare benyttes til dusj og vask. Den som har benyttet badet, rydder og gjør rent etter seg. Dette inkluderer å tørke opp vann fra gulv og benk m.m., fjerne hår fra sluk og tørke vekk øvrige flekker slik at den som kommer etter møter et rent og trivelig baderom.

10. Etter tapping må vannkraner skrus helt igjen slik at de ikke drypper. Beboer/leietaker må sørge for at rør fra vaskene ikke tilstoppes. Enhver

beboer/leietaker plikter å utbedre enhver skade som skyldes åpne kraner eller tilstoppede rør, og har dessuten erstatningsplikt.

11. Fuglebrett er ikke tillatt, mating av fugl på bakken skal heller ikke forekomme. Søppelkassene i bakgården skal til enhver tid være godt lukket. Dette for å forhindre rotter og andre skadedyr.

12. Det må ikke under noen omstendighet benyttes levende lys på loft, i kott eller kjeller.

13. Døren til heisen må ikke bli forsøkt åpnet før heisen har stanset.

14. Enhver beboer/leietaker er ansvarlig for enhver skade som er forårsaket av beboer/leietaker selv eller eventuelle gjester. Dersom ruter blir knust i leiligheten, fellesområdene eller forretningslokalene, skal beboer/leietaker for egen regning sørge for å sette inn ny rute straks.

15. Når beboeren/leietakeren reiser bort over en lengre periode vinterstid, bør beboer/leietaker sørge for tilsyn av leilighetens/forretningslokalets varmeapparater slik at ikke radiatorene eller vannrørene fryser.

16. Straks beboeren/leietakeren oppdager skade, feil eller mangler som beboer/leietaker mener ikke er dennes plikt å utbedre, skal det meldes fra til styret. Skulle det oppstå lekkasje på vannrør eller annen skade som gjør øyeblikkelig tilsyn nødvendig, må dette straks meldes til vaktmesteren.

17. Beboere med bil kan søke styret om parkering i bakgården. Parkeringsplassene tildeles etter ansiennitet. Den som har fast parkeringsplass må holde seg til denne.

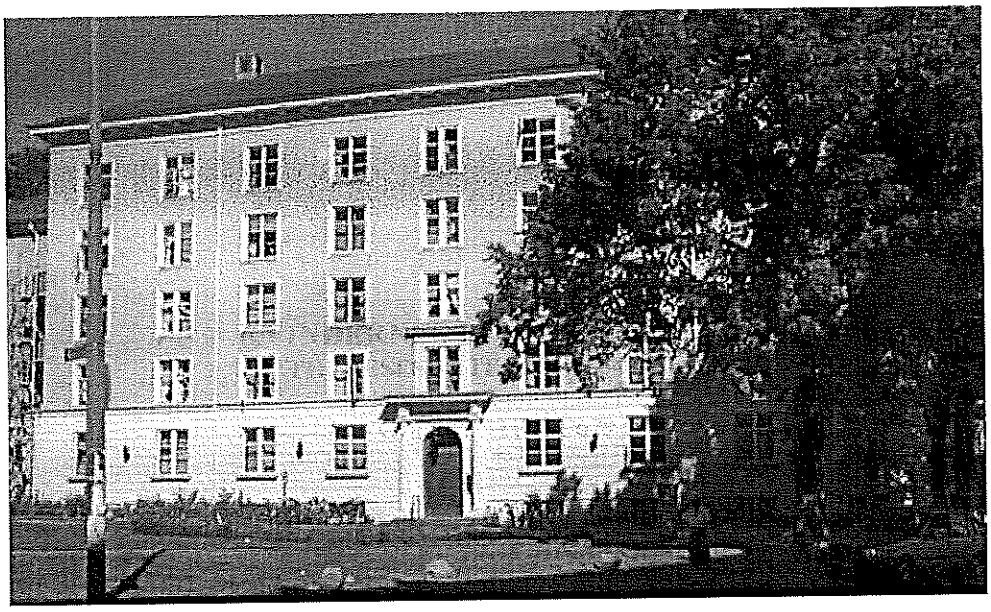
18. Alle beboere/leietakere har ansvar for å holde gården og omgivelsene i orden. Når styret utlyser dugnad, må alle delta og ta sin del av arbeidet.

19. Alle endringer av/på leiligheten, som flytting av kjøkken, skal søkes styret. Innsetting av vaskemaskin, oppvaskmaskin, dusjkabinett og kverndo er i hovedsak ikke tillatt grunnet KBS' rørsystem, men skal uansett ikke settes inn uten styrets tillatelse. Dette gjelder også eventuelle endringer på forretningslokalene.

NB! Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig via styrets postkasse eller e-post-adresse, eller etter styrets anvisninger.

Styret KBS, 28.09.2010

KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS
THERESESGATE 35B 0354 OSLO
kbs.styret@gmail.com
Org. nr. 921 121 679



Håndbok for Kvindernes Boligselskap AS Alt fra A til Å

I 1923 fikk Kvindernes Boligselskap A/S bygd et felleskjøkkenhus i Thereses gate 35 i Oslo, arkitekt var Henrik Nissen Huset rommet toroms leiligheter med og uten bad, ettroms leiligheter med sovealkove og en hotellavdeling med 24 enkeltrom. I første etasje var det butikker, spisesal, storkjøkken, peisestue med anretning og skriverom, kontor, strykeri og vaktmesterleilighet. (Byggekunst 1929.)

En av initiativtakerene var Norges første kvinnelige høyesterettsadvokat Elise Sem. Det var kun ugifte, økonomisk uavhengige kvinner som kunne kjøpe og bo i leilighetene. Dette som en reaksjon på at kvinner ikke fikk lån til å kjøpe sin egen leilighet på den tiden.
Huset rommer i dag 86 boenheter og hver enhet kan kun eies og bebos av en person. I tillegg kommer noe næringsvirksomhet i 1 etg. og i kjelleren.

KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS
THERESESGATE 35B 0354 OSLO
kbs.styret@gmail.com
Org. nr. 921 121 679

Første gang lagt ut 19.01.2017, revidert 09.05 2019

A

Aksjeselskap
Kvindernes Boligselskap AS er et aksjeselskap hvor beboerne har kjøpt aksjer i selskapet med bruksrett til leilighet og ikke selve leiligheten. Dette medfører at aksjonærene ikke har de samme rettigheter som de ville hatt ved kjøp av en selveierleilighet i et sameie.
Dette er regulert i KBS sine vedtekter og husordensregler hvor det fremkommer hvilke rettigheter KBS AS har ved det til enhver tid sittende styre sett i forhold til hvilke begrensninger den enkelte aksjonær har. Dette er spesielt viktig i forhold til oppussing og renovering i leilighetene hvor det meste vil være søknadspliktig og hvor arbeidene ikke kan påbegynnes før tillatelse foreligger fra styret. I noen tilfeller vil det også være påkrevd med søknad til og godkjennelse fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune og / eller Byantikvaren i og med bygget er på deres gule liste.

Allmøter, se under Beboermøter

Antall personer som kan bebo hver leilighet
Det kan kun bo en person i hver leilighet, jfr, vedtektene.

Avfallshåndtering
På grunn av stor rottefare i Oslo skal all søppel legges i søppeldunkene og lokket skal lukkes igjen.
Det er ikke tillatt å sette søppel, store gjenstander (senger, sofaer, TV, store lamper etc) ved siden av søppelkassene, renovasjonsetaten tar ikke dette med seg og det blir bare stående til mistrivsel for alle.
Det er ikke anledning til å kaste elektriske artikler, maling, avfall fra oppussing, glass/metall og lignende i søppelkassene. Dette må leveres på en gjenvinningsstasjon og den enkelte er ansvarlig for dette.

Sortering
Alle beboere skal sortere søppelet sitt. Matavfall (grønn pose), plast (blå pose), og restavfall, posene knyttes godt igjen med dobbel knute og kastes i angitte kasser i bakgården. Papir i egen søppelkasse.

Avfallsdunkene med brunt lokk er forbeholdt til næringsavfall og skal ikke benyttes av beboere.

B

Bad i leilighet ?
Det gis ikke flere tillatelser til innleggelse / bygging av bad i leilighetene
Dimensjonene på de fleste avløpsrørene i bygget er langt mindre enn det som settes inn i nye bygg hvor alle leilighetene har bad m.m. I 2010 ble det foretatt beregninger, av fagfolk,

som konkluderte med at kapasiteten på rørene ikke var stor nok til at det kunne legges inn bad i leilighetene. Av ukjente årsaker har likevel noen leiligheter fått tillatelse til å legge inn bad av de foregående styrene. Dette har blitt en ekstrabelastning på de eksisterende avløpsrørene.

Balkonger
KBS har 6 balkonger som vender ut mot parken og Thereses gate, i 2., 3. og 4. etasje. Disse balkongene skal ikke benyttes til lufting og tørking av klær o.l. KBS har også 7 luftebalkonger som vender inn mot bakgården.
Banking / risting av tepper, matter, dyner, pledd m.m. skal fortrinnsvis gjøres i bakgården og ikke fra balkongene og på en tid av døgnet som medfører at alle som har leiligheter mot bakgården ikke blir unødig forstyrret.
Alle balkongene kan benyttes av alle beboere, uansett etasjetilhørighet. Siden balkongene er til felles benyttelse og atspredelse, er det viktig at det til enhver tid ser pent og ryddig ut.
Når balkongene ikke benyttes skal dørene være lukket og låst. Nøkler til balkongene er de samme som passer til loftet.

Beboermøter
Beboermøter arrangeres ved behov eller i forkant / etterkant av generalforsamlingen.

Bibliotek
Gården har eget bibliotek i vestibylen. Alle beboere kan låne bøker.
Bøker som vil gis bort til biblioteket kan plasseres på gulvet i biblioteket og vil bli merket før de settes i hyllene.

Boder
- Bodene følger leilighetene. Det er ikke adgang til å bytte.
- Alle leilighetene har 2 boder.
- Planoversikt med angivelse av hvilke leiligheter som har hvilke boder er satt opp i kjeller, i 5. etg. og på loftene.

Bolignummer
Leilighetsnummer er nummeret som er angitt på skiltet over inngangsdørene til leilighetene.
Leilighetsnummeret benyttes av Obos i deres registrering og ved kjøp og salg av leiligheter, ved verditaksering og i lånedokumenter m.m.
Bolignummeret er nummeret som er angitt på klistermerket i dørkarmen til inngangsdøren til leiligheten eller oppe i høyre hjørne på døren (kommer). Alle godkjente leiligheter skal ha et bolignummer og det er bolignummeret som skal oppgis ved flytteregistrering i Folkeregisteret, hos Skatteetaten, i eiendomsskatteregisteret m.m.

Fra og med 01.08.2016 vil KBS ha 5 boligetager og loft på toppen. Dvs. alle leilighetene ble flyttet 1 etage opp i forhold til tidligere bolignummer.

Boligverdi, se under skattemelding.

Brannsikkerhet; Detektorer i leiligheter / brannslukningsapparater / brannslanger i korridorer / Brannalarm

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst 1 godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at ustyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Detektorer i leiligheter med mer. / Brannalarm
Detektorene i leilighetene / næringslokalene m.m er koblet opp mot sentralen i hallen og denne er koblet direkte opp mot redningsetaten. Dette innebærer at ved utløst alarm vil brannvesenet rykke ut direkte. Dette er gjort av sikkerhetshensyn.

Skulle du være så uheldig å utløse alarmen ved en feiltakelse er det viktig å gi beskjed til brannvesenet umiddelbart ! **Avlys utrykning ved å ringe 67 12 88 00.**
Uvettig utløsning av brannalarm vil bli fakturert aksjonær.

Brannslukningsapparater / Pulverapparater
Alle leilighetene, næringslokalene, korridorer m.m. skal ha pulverapparater som eies av KBS og som KBS er ansvarlig for å vedlikeholde samt ha service på. Jfr. også brannorienteringsplanen i hallen og i hver etage. Det ble våren 2017 inngått serviceavtale for dette og alle pulverapparatene ble byttet ut.

Brannslanger i korridorer
KBS er ansvarlig for å vedlikeholde samt ha service på disse. Jfr. også brannorienteringsplanen i hallen og i hver etage. Det ble våren 2017 inngått serviceavtale for disse.

Bruksoverlating av leilighet, se under Fremleie

Bruksrett til leilighet, se under aksjeselskap

C

Calllinganlegget
Navnelisten oppdateres av styret.
Ringeklokkeanlegget ved inngangsdøren kobler seg ut av og til. En av hovedårsakene til at det stopper opp er at mange ikke setter dørtelefonen ordentlig på plass etter at de har besvart en henvendelse. Pass på dette, så slipper vi en del krøll.

D

Dugnad
Det arrangeres dugnad hver vår og høst. Oppslag med gjøremål henges på styrets oppslagstavle og hver og en skriver seg på. Alle oppfordres til å delta.

Dyrehold
Det er ikke tillatt med dyrehold i henhold til vedtektenes paragraf § 14 og husordensreglene punkt 5. Styret har anledning til å gi dispensasjon for dyrehold der det foreligger særskilte grunner. Søknad må godkjennes av styret før dyreholdet starter.

Styret får en del henvendelser vedrørende hunder som oppserveres i bygget både med og uten bånd. Vi er alle forskjellige og det må respekteres at alle ikke er like glad i hunder som løper løs og som til dels kan være sjenerende. Styret minner derfor om, jfr. KBS sine husordensregler, om følgende :
Husdyrhold er i hovedregel ikke tillatt og må ikke holdes uten styrets tillatelse. Hvis noen observerer dyrehold som ikke er i overensstemmelse med Husordensreglene, skal styret informeres om dette. For øvrig gjelder båndtvang året rundt på alle KBS sine fellesarealer.

Dørtelefon, se under callinganlegget

E

Eiendomsskatt, se under skattemelding

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan aksjonær utarbeide energiattest for sin bolig.

F

Fakturautsendelse for felleskostnader Endring fra 2017

- OBOS vil fra høsten 2016 innføre månedlig fakturautsendelse av felleskostnader.
- For dem som har valgt elektroniske betalingskanaler som AvtaleGiro og/eller eFaktura vil dette ikke ha noen betydning.
- Eiere som fremdeles mottar papirfaktura vil få tilsendt en faktura for en måned av gangen. Ved produksjon av månedlige fakturaer blir det innført fakturagebyr pålydende 28 kroner. Dersom eierne oppretter AvtaleGiro og/eller eFaktura vil de unngå gebyret. De som blir berørt vil i forkant bli varslet via fakturaene sine.
- De med kvartalsvis innkrevning vil fortsatt få fire fakturaer i året.
- Endringen vil tre i kraft i løpet av høsten 2016

Fellesarealer
Det er KBS AS som eier boligmassen og det er det til enhver tid sittende styret som forvalter dette eierskapet.
Fellesareal er alt areal som ikke inngår i aksjonærenes leiligheter. Det er det til enhver tid sittende styre som disponerer gårdens fellesarealer. Dvs. ingen av aksjonærene eller leietakerne kan legge føringer eller sette betingelser ovenfor andre aksjonærer eller leietakere mht. bruk av bygningsmassen og fellesarealene.
Ingen aksjonær kan heller ta seg til rette på fellesarealer da dette er fellesskapets eiendom.

Felleskostnader (Husleie)
Felleskostnadene (Husleien) skal dekke kostnadene ved å drifte bygget fortløpende samt til større vedlikeholdsbehov. Nivået fastsettes av styret i forbindelse med budsjettarbeidet for kommende år. Melding om eventuell økning sendes ut via Obos i november / desember i året før økningen trer i kraft.

Folkeregisteret
Flyttemelding sendes til Folkreregisteret eller via www. Det er bolignummeret (H0xxx) som skal oppgis på flyttemeldingen og ikke leilighetsnummeret.
Liste over kobling mellom leilighetsnummer og bolignummer henger på tavlen i hallen.

Foretningsfører, se under OBOS

Forsikring
Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige. Forsikring med polisenummer 829 362 84. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedrninger i den enkeltes leilighet. Oppstår det skade i leiligheten , skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i Obos på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnaden til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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.

Flyttemelding, se under Folkeregisteret

Fremleie (= Utleie av leilighet / Bruksoverlating)
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie / bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

I henhold til vedtektenes § 15 kan styret gi tillatelse til fremleie i inntil 2 år. Ved særskilte omstendigheter kan Styret gi maksimalt 1 års forlengelse av tillatelsen. Forutsetning er at aksjonæren har bodd i leiligheten i minst 1 år.

Fyring, se under radiatorer

G

Generalforsamling
Ordinær generalforsamling avholdes på våren. Alle aksjonærer oppfordres til å møte opp og være med på viktige diskusjoner og avgjørelser. Det vises for øvrig til vedtektene.

Get (TV og internett)
KBS AS har en avtale med GET som gjelder for alle aksjonærer. Vi anbefaler aksjonærer å ta kontakt med dem direkte for korrekt informasjon. Oppgi adresse og selskap så vil de gi deg informasjon om hvordan du får tak i de boksene du trenger, en til tv og en til internett, dersom du ikke overtar dette fra selger.
I KBS AS avtale inngår det en basispakke som du kan benytte deg av og hvor betaling for denne inngår som en del av husleien.

https://www.get.no/v3/kundeservice

Gjesterommet
KBS har et gjesterom. Rommet er enkelt innredet med 2 senger, garderobe og vask, tilhørende bad i korridoren.
De som leier gjesterommet har ansvar for dette mens de leier det samt at rommet forlates rengjort og ryddig, vinduer lukkes m.m.
Styret erfarer at vinduene ikke lukkes ordentlig, noe som har medført at vindusglass er knekt og må byttes ut. Det er ikke greit. Skjer dette flere ganger så vil leietaker få regningen for reparasjonen. Man må sørge for sengetøy og håndklær selv.

Rommet kan leies av aksjonærer for kr 250,- pr døgn. For å booke rommet for overnatting til gjester, skriver beboer seg opp på liste oppslått i hallen.
Betaling skjer ved å legge penger i konvolutt merket med dato for overnatting og navn på beboer i styrets postkasse.

Se for øvrig gjesterom instruks som henger på styretavlen over bookinglisten.

Gul liste
KBS er på byantikvarens gule liste. Dette får betydning for alle arbeider som vil gi fasademessige endringer. - De må kontaktes og godkjenne alt. Dialog med byantikvaren skal skje via styret.

H

Heisen
Heisen ble fornyet i 2011. Det er viktig å behandle heisen med stor forsiktighet, særlig i forbindelse med flytting. Heisen må ikke overbelastes og påføres skade på interiøret. Vi gjør oppmerksom på at det kun er styret som har autorisasjon til å bestille reparasjon på heis.
På grunn av høye timesatser på kveldstid og i helger, må man av og til regne med å vente til neste arbeidsdag eventuelt over helgen før heisen blir reparert.

Helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen (HMS)
HMS er systematiske tiltak som skal sikre at aktiviteten i blant annet boligselskap planlegges, organiseres, utføres og vedlikeholdes i samsvar med helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen. Styret er ansvarlig for at boligselskapet drives i tråd med lover og regler. Det er således styret som må sørge for at det utøves internkontroll i boligselskapet. I henhold til internkontrollforskriften plikter styret å sørge for systematisk oppfølging av interne forhold fastsatt med hjemmel i arbeidsmiljøloven, forurensningsloven, brann- og eksplosjonsloven, produktkontrolloven, lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr samt sivilforsvarsloven.

Husordensregler
Vedtekter for KBS AS og husordensreglene utgjør gårdens lovverk.
Se også under Vedtekter.

Husordensreglene henger på tavlen i hallen.

Hybler
KBS har 4 hybler som leies ut. Venteliste administreres av styret.

I

Internett (www) Se under Get

J

Juletrepynting
Juletreet pyntes i midten av desember hvert år.

K

Kabel-TV, se under Get

Kulturhistorisk skilt, Selskabet for Oslo byes vel
Ble montert på veggen ved inngangsdøren 04.11.2016.

L

Leilighetsnummer
Leilighetsnummer er nummeret som er angitt på skiltet over inngangsdørene til leilighetene. Leilighetsnummeret benyttes av Obos i deres registrering og ved kjøp og salg av leiligheter, ved verditaksering og i lånedokumenter m.m.
Bolignummeret er nummeret som er angitt på klistermerket i dørkarmen til inngangsdøren til leiligheten eller ved siden av døren. Alle godkjente leiligheter skal ha et bolignummer og det er bolignummeret som skal oppgis ved flytteregistrering i Folkeregisteret, hos Skatteetaten, i eiendomsskatteregisteret m.m.

Lekkasjestopper (aquastop / waterguard)
Påbudt dersom du bygger nytt, pusser opp – eller bare bytter ut

En av fem vannskader oppstår i tilknytning til løse vanninstallasjoner som bereder, vaskemaskin, oppvaskmaskin, eller kjøleskap med vanntilkobling ifølge SINTEF Byggforsk. Slike installasjoner er gjerne plassert i rom uten sluk og tett gulv, og kan fort forårsake store og kostbare skader. For å unngå det, er det nå i henhold til byggeforskriftene fra 2010 (TEK10) påbudt med lekkasjestopper, dersom du bygger nytt, pusser opp - eller bare bytter ut.

Reglene omfatter alle kjøkkenmaskiner og hvitevarer som er koblet til vann. Dette gjelder spesielt oppvaskmaskiner, men også enkelte kjøleskap med isbitmaskin (noen har egen vanntank, men de fleste kobles på rørnettet) og enkelte innebygde kaffemaskiner.

I verste fall vil du kunne få en avkortning på forsikringsutbetalingen dersom det skulle forekomme en lekkasje.

Dette sier regelverket:
Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK10) krever at vanninstallasjoner skal utføres slik at lekkasjer forhindres i størst mulig grad.
Eventuelle lekkasjer skal enkelt kunne oppdages og ikke føre til skade på andre installasjoner eller bygningsdeler. Plasseres installasjonene i rom uten sluk, må de sikres mot lekkasje.

Det er bare én grunn til at du kan droppe lekkasjestopper når du skal bytte vanntilkoblete hvitevarer: At de har det innebygget.

I alle andre tilfeller må du følge loven og det er du som aksjonær i KBS som selv er ansvarlig for at dette er i orden i din leilighet.

Ny komfyr eller koketopp? Da er det påbudt med komfyrvakt

Ligningsoppgave
Obos sender ut ligningsoppgave hvert år.
Leilighetens formuesverdi inngår ikke i ligningsoppgaven og denne må aksjonær selv fremskaffe.
Se under skattemelding.

M

N

Nøkler
Både hoveddør og bakgårdsdør har smekklås. Gå derfor ikke ut i bakgården/hoveddør uten nøkler. Låsene er i perioder litt trege, vis forsiktighet og ikke bruk makt.
Alle ytterdører må til enhver tid holdes låst for å sikre oss mot innbrudd og tyverier.
Det samme gjelder bruk av porttelefon. Ikke slipp inn fremmede eller uvedkommende.

Dersom du mister nøklene til inngangsdørene kan nye nøkler kjøpes av styret.

Næringsvirksomhet
KBS AS har både aksjonærer som driver næringsvirksomhet og det leies ut lokaler til næringsvirksomhet. Næringsvirksomhet kan kun drives i arealer som er godkjent for dette i henhold til Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Hvilke arealer dette er i KBS AS er klart definert. Dvs. aksjonærer som har bruksrett til en leilighet kan ikke drive

næringsvirksomhet i leiligheten, da disse er godkjent for boligformål og ikke næringsvirksomhet og omvendt.

O

OBOS
Gårdens forretningsfører er Obos eiendomsforvaltning. Forretningsfører kan kontaktes direkte dersom det er spørsmål knyttet til betaling av husleie / felleskostnader.
Vår kontaktperson (forvaltningskonsulent) i Obos er Camilla Brøndbo, 22 86 56 64 / mail camilla.brondbo@obos.no

Oppbevaring av private eiendeler i fellesarealer og på loftene
Aksjonærers private eiendeler skal oppbevares / lagres i tildelt bod.
Det er ikke anledning til å oppbevare private eiendeler i fellesarealer eller på loftene.
Dette som en del av styrets brannforebyggende arbeid samt at det vanskeliggjør renholdet for innleid firma.
Hensatte private eiendeler vil bli fjernet uten forvarsel for eiers regning og risiko.

Oppussing
Alle er pliktige til å søke og få godkjenning fra styret i forkant av oppussing / renovering ved større endringer av leiligheten. Arbeidene kan IKKE påbegynnes før tillatelse foreligger fra styret. I noen tilfeller vil det også være påkrevd med søknad til og godkjennelse fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune og / eller Byantikvaren i og med bygget er på deres gule liste.

Dette omfatter blant annet: Bytte av ytterdører og vinduer, endring av rominndeling, oppussing og bygging av bad og innsetting av vaskemaskin/oppvaskmaskin. Ved bygging av bad, SOM DET FOR TIDEN IKKE ER LOV TIL Å GJØRE GRUNNET RØROPPLEGGET I GÅRDEN, må det leveres lovlige dokumenterte løsninger til styret.
Lettere oppussing som maling og gulvsliping o.l krever ikke tillatelse fra styret. **Er du i tvil, kontakt styret eller vaktmester.** Det vises for øvrig til vedtektenes § 14,16 og 17 samt til husordensreglenes punkt 19.
Oppussing som medfører støv, støy og rot bør varsles med tydelig informasjon på styrets oppslagstavle og melding til naboer.

Vær OBS! på følgende:
- Dekk til brannvarsler godt eller be håndverkerne gjøre dette. Ta kontakt med vaktmester dersom de må frakobles. Aksjonær eller håndverker har ikke adgang til å frakoble de. Brannalarmer som går unødig berører alle som bor her. Det vises også til punkt over om brannvarsling.
- Materialer skal ikke oppbevares i fellesareal over flere dager.
- Søppel fra oppussing skal fjernes omgående, og ikke lagres utenfor bygget.
- Felles container/søppelkasser skal ikke brukes til bygningsavfall.
- Skader på huset eller området for øvrig vil bli utbedret på aksjonær sin regning fortløpende, uten varsel.
- Dette gjelder blant annet det elektriske anlegget/brannanlegget og skader på vegger eller lignende.

Oppslagstavler

KBS har 3 oppslagstavler.

Oppslagstavlen i hallen ved trappen er forbeholdt informasjon fra styret. Alle plikter å lese denne informasjonen og derved være oppdatert mht. hva som skjer.
Den andre tavlen i hallen, ved biblioteket, benyttes til reklame eller annen generell informasjon fra beboere.
Den tredje tavlen i hallen, på den andre siden av biblioteket, skal kun brukes av styret, til bygningsmessig informasjon m.m. Her vil vedtektene, husordensreglene, håndboken, liste med kobling mellom leilighetsnummer og nye bolignummer, styrevedtak med mer. bli satt opp. Dette slik at alle til enhver tid lett kan finne relevant informasjon og slik at også alle nye aksjonærer på en enkel måte kan finne relevant informasjon fra før de ble aksjonærer.

Styret forbeholder seg retten til å fjerne eller flytte meldinger.

Oppvarming av leilighetene , se under radiatorer

Organisasjonsnummer
KBS sitt organisasjonsnummer er 921 121 679

P

Parkering i bakgården - biler og motorsykler
Bilparkering i bakgården er kun tillatt for personer med parkeringstillatelse fra styret. Biler som tilhører gjester eller tilhørende beboere uten fast plass, vil bli tauet bort for eiers regning uten forvarsel.

Parkering i bakgården – Retningslinjer for tildeling av plass
Vedtatt på styremøte 24.05.2016

Fra og med 01.05.2016 innføres det tidsbegrensede leiekontrakter for NYE leieforhold.

Alle NYE leiekontrakter for parkeringsplass får 2 års varighet. Leiekontrakten kan forlenges med 2 år dersom ingen står på venteliste.
Eksempel :
Varighet
Leieforholdet starter den **01.05.2016**
Leieforholdet avsluttes den **30.04.2018**
Leieforholdet kan forlenges med 2 – to – år ad gangen, dersom ingen står på venteliste for å få parkeringsplass.
Leieforholdet kan sies opp av begge parter med 1 – en – kalendermåneds varsel.

Leiesum : Den til enhver tid fastsatte av styret. (Pr. 2016 : Kr. 500,- pr. mnd.)
For el-bil eiere : Leiesum + 100,- kr. pr. mnd. (med vanlig strømuttak)
Det er ikke aktuelt å sette opp ladestasjoner for hurtiglading.

Venteliste : Meld i fra til styret dersom du ønsker å bli satt på venteliste for parkeringsplass.

Parkering i bakgården - motorsykler
Kan ikke settes i bakgården med mindre det er inngått leieavtale med styret.

Parkering i bakgården - sykler
I bakgården er det avsatt plasser til sykler i sykkelstativ. På grunn av plassproblemer så kan ingen ha mer enn 1 sykkel i bakgården. I vinterhalvåret tilbyr styret vinterlagring av syklene i kjelleren, slik at det blir plass til å deponere snø på disse plassene. Dette riktignok når vinteren er slik at sykkelen ikke er i bruk. Sykkelparkeringen skal heller ikke "okkuperes" av defekte umerkede sykler som ikke er i bruk.

Alle syklene skal merkes med navn og leilighetsnummer.

Parkering på plassen foran bygget
Er forbudt, området tilhører Oslo kommune
Det er ikke adgang til å parkere foran bygget. Dette gjelder også for håndverkere som jobber på bygget. Dersom det ikke blir en bedring vurderer Oslo kommune å sette opp en permanent bom. Dette er ikke ønskelig fra KBS sin side av hensyn til inn og utkjøring (taxi, flyttebiler, varelevering m.m.)

Portner, se under vaktmester

Postkasser nøkler navnskilter bestilling
Nytt postkasseanlegg ble satt opp 16. januar 2017. Som følge av Postens krav til plassering, høyde på veggen, ikke på vegg der det er trappetrinn m.m., samt at de nye postkassene er større enn de gamle, så har vi fått godkjennelse fra Posten til å plassere postkassene over 2 etager, slik at det ble satt opp 21 kasser på hver side i trappeoppgangen i 2 . og 3. etg. (jfr. ny etg. inndeling). Til hver postkasse følger 3 nøkler, navneskilt, nei takk til uadressert reklame samt leil / bolignummer.
Det er ikke adgang til å bytte postkasse som følge av at Posten har lagt rekkefølgen inn i sine systemer i forhold til sortering og fordeling av posten.

Styret bestiller nye navnskilter ved eierskifter.

Dersom man mister alle nøklene til døren i postkassen, må låsen skiftes. Stansefabrikken, de har levert postkassene, kan levere ny lås og utføre selve byttet. Ta kontakt med styret for kontaktinformasjon til Stansefabrikken.

Q

R

Radiatorer (Oppvarming av leilighetene med mer.)
Radiatorene blir satt på om høsten og slått av om våren. Hver beboer må «lufte» sine radiatorer, dvs at radiatorene må tømmes for luft slik at de blir fylt med vann ved bruk av radiatornøkkelen. Kontakt vaktmester første gang dette gjøres eller dersom du behøver hjelp.

Renhold
Renhold av fellesarealene gjøres av vaskebyrå. Bad og toaletter vaskes hver uke, mens resten av fellesarealene vaskes hver uke i vinterhalvåret og annenhver uke i sommerhalvåret. Forlat fellesbadene og toalettene slik du selv ønsker å finne dem ved neste gangs bruk.

Alle har ansvar for å fylle på med toalettpapir til fellestoalettene, dette hentes i rommet før toalettet i 1 etg. i fløyen mot Stensparken.

Renovering, se under oppussing

Ro og orden (Trivsel, miljø og godt naboskap)
- I henhold til Husordensreglene punkt 2 skal det være ro fra kl. 23.00 til kl. 06.00 på hverdager og fra kl. 23.00 til kl. 09.00 på lørdag/søndag og helligdager i boenhetene og øvrige fellesarealer. Det må tas hensyn til at det er lytt i huset.
- Beboere må unngå å forårsake unødig og urimelig støy. Ved større festlige anledninger bør naboer varsles på forhånd og oppslag settes på oppslagstavle i hallen.
- Vi har ikke nødvendigvis samme musikksmak og det er veldig lytt mellom leilighetene, så vær en god nabo når lydstyrken skal fastsettes.
- Banking / risting av tepper, matter, dyner, pledd m.m. skal fortrinnsvis gjøres i bakgården og ikke fra balkongene og på en tid av døgnet som medfører at alle som har leiligheter mot bakgården ikke blir unødig forstyrret.
- Er det noe du irriterer deg over, ikke ta saken i egne hender, men ta det opp med styret slik at styret, dersom relevant, kan ta det videre.

Alle beboere, aksjonærer og leietakere, er bundet av og må forholde seg til vedtektene og husordensreglene.

S

Skattemelding
Formuesverdi på leilighetene inngår ikke i ligningsoppgaven som Obos sender ut. Formuesverdien er aksjonærene selv ansvarlig for å fylle inn data for i skattemeldingen. Opplysningene som skal oppgis er byggeår, kvm., gårdsnummer, bruksnummer, bolignummer, formuesverdi og om det er primær eller sekundærbolig. Formuesverdien kan aksjonærene beregne på skatteetatens boligkalkulator.

Det er viktig at alle aksjonærer sørger for at dette er riktig i sine skattemeldinger, da Eiendomsskattekontoret i Oslo kommune henter data fra skattemeldingen i forbindelse med beregning av boligverdi og utskrivning og eiendomsskatt.
I og med KBS er et aksjeselskap så vil eiendomsskatten bli innkrevd av KBS som igjen vil kreve dette refundert av de aksjonærer det gjelder.

Sykkelvinteroppbevaring , se under Parkering i bakgården - sykler

Sykkelparkering, se under Parkering i bakgården - sykler

Styret
Styret består av fire styremedlemmer valgt av generalforsamlingen. Det velges også to varamedlemmer til styret. Styremedlemmene velges for to år. Generalforsamlingen velger også en valgkomité som innstiller kandidater til valg. Styret konstituerer seg selv og velger sin styreleder. Styredeltagelse og styrearbeid godtgjøres med styrehonorar vedtatt av generalforsamlingen. Det vises for øvrig til vedtektene.
Det avholdes styremøte ved behov. Styret har ferie i juli. Styret har ansvaret for driften av gården. Eksempel på oppgaver er økonomistyring (utarbeide budsjett, betale fakturaer, årsavslutning, m.m.), kontakt med forretningsfører, planlegge og gjennomføre vedlikeholdsbehov, behandling av post og henvendelser fra aksjonærer og leietakere (hybler og næringsdrivende), utleie av gjesterommet, kontakt med vaskebyrå, bistå ved leilighetsoverdragelser m.m.

Kontakte styret
For å kontakte styret anbefales det å sende e-post eller legge melding i styrets postkasse. Oppdaterte e-postadresser og telefonnummer henger til enhver tid på oppslagstavlen i hallen.
Styret: kbs.styret@gmail.com

Søppelhåndtering, se under avfallshåndtering

T

TV, se under Get

Tørkeloft / tørkekjeller, se under vaskekjeller - instruks

Tørketrommel. se under vaskekjeller - instruks

U

Utleie av leilighet, se under Fremleie

V

Vaktmester
Vaktmester er tilsatt for å ha tilsyn med bygget og skal utføre arbeid ca. 10 –15 timer pr. uke og bor i leilighet 005 i 1.etg.
For å kontakte vaktmester anbefales det å sende e-post, sende sms eller legge melding i styrets postkasse. Oppdaterte e-postadresser og telefonnummer henger til enhver tid på oppslagstavlen i hallen.
Styret / Vaktmester : kbs.styret@gmail.com

KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS
THERESESGATE 35B 0354 OSLO
kbs.styret@gmail.com
Org. nr. 921 121 679

Vaskekjeller - instruks
Man bestiller vasketid ved å sette seg opp med leilighetsnummer på tavlene nede i kjelleren.
Det koster kr. 5,- for 90 minutter vasketid på hver maskin. Overhold vasketidene. Dersom man ikke har tatt i bruk sin vasketid i løpet av 30 min kan andre ta maskinen i bruk. Viktig at tøyet blir hentet innen oppsatt vasketid har utløpt.
Bruk ikke nødknappen. La maskinen gå helt ut. Legg på mer penger hvis maskinen stopper før programmet er ferdig.
Det koster kr. 10,- for 90 minutter ved bruk av tørketrommelen.
Klær skal ikke oppbevares i vaskekjelleren.
Klær på snorer skal ryddes bort når de er tørre, dette gjelder også loftet.
Det er forskjell på ditt og mitt ; Vi tar ikke med oss andres tøy fra tørkeloft og tørkekjeller
Klær, skittentøyposer/kurver som blir liggende over 1 uke blir kastet.
Se ellers bruksanvisning og informasjon på oppslagstavlen i vaskekjelleren.

Vaskemaskiner, se under vaskekjeller - instruks

Vedtekter
Vedtekter for KBS AS og husordensreglene utgjør gårdens lovverk.

Alle nye aksjonærer i KBS AS må godkjennes av styret.

Et utdrag fra §5 i Kvindernes Boligselskap AS vedtekter lyder som følger:
Før godkjennelse kan gis må søkeren skriftlig erklære seg inneforstått med KBS AS vedtekter, og bestemmelser gitt i medhold av disse, herunder de fastsatte husordensregler.

Dette gjøres ved at ny aksjonær setter seg inn i vedtektene og husordensreglene og deretter signerer en vedtektserklæring hvor vedkommende erklærer seg inneforstått med både vedtektene og KBS AS husordensregler.

Vedtektene henger på tavlen i hallen.

W

www, se under Get

X, Y, Z, Æ, Ø, Å

Vi er mange og vi bor tett – Ta hensyn og vis respekt !

KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS
THERESESGATE 35 B
0354 OSLO



VEDTEKTER
FOR
KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

Registrert 14. november 1923 og 7. mai 1925, forandret 30. mars 1950, 3. april 1952, 26. mars 1958, 27. april 1988, 28. april 1999, 4. april 2006, 8. mai 2007, 26. mai 2010, 13. oktober 2010, 12. mai 2011, 7. mai 2012, 13.mai .2013, 13.mai. 2014., 5.mai 2015, 03. februar .2016, 28. april 2016, 16.januar 2018, 4. februar 2018, 8. februar 2018, 4. juli 2018, 28. november 2018, 06. mai 2019, 27. juni 2019, 28. juni 2019, 06. juli 2019, 12. oktober 2019 og 18. november 2019.

§ 1

Selskapets navn er Kvindernes Boligselskap AS. (Heretter kalt KBS AS)

§ 2

KBS AS har forretningskontor i Oslo.

§ 3

Kun økonomisk uavhengige personer kan være aksjonærer i KBS AS. For næringslokalene gjelder ingen slik begrensning.

KBS AS har til formål å skaffe økonomisk uavhengige personer bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom. I tillegg har KBS AS til formål å utnytte næringslokalene i eiendommen ved å inkludere et begrenset antall aksjonærer som eier og selv driver virksomhet fra forretningslokalene.

§ 4

Aksjekapitalen er kr 341.000,- fordelt på 341 aksjer a kr 1.000,-.

§ 5

Aksjonærer som kjøper aksjer har rett til spesifikt angitte, endelig fastsatte lokaler.

Aksjonær som innehar en til fire aksjer har rett til næringslokale eller atelieret i kjelleren.
Aksjonær, begrenset opptil 1 person, som innehar en til fire aksjer har rett til en leilighet på inntil 35 kvadratmeter.
Aksjonær, begrenset opptil 1 person, som har seks aksjer har rett til en leilighet på over 40 kvadratmeter.

Kvadratmeter er her definert som P-ROM (Primærrom), jfr. NS 3940:2012 og "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014"

Retten til leilighetene og næringslokalene er avhengig av at all skyldig leie er betalt til enhver tid, eventuelt andre utgifter som boligaksjeselskapet har bestemt.

Leilighetene kan bare bebos av økonomisk uavhengige personer, begrenset til 1 person pr. leilighet. For næringslokalene gjelder ikke denne begrensningen, men for disse er det krav om at aksjonær har egen drift eller driver gjennom eget driftsselskap.

Før godkjennelse kan gis må søkeren skriftlig erklære seg inneforstått med boligselskapets vedtekter, og bestemmelser gitt i medhold av disse, herunder de fastsatte husordensregler.

§ 6

Styret skal godkjenne alle overdragelser av aksjer. Styret kan bare samtykke i aksjeoverdragelse til økonomisk uavhengige personer (jfr. § 3). Det gjelder ingen slik begrensning for aksjonær til forretningslokalene med tilhørende aksjer. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7

KBS AS ledes av et styre på fire medlemmer valgt av generalforsamlingen. Vekselvis går to og to medlemmer ut av styret hvert år. Det skal velges to varamedlemmer. Styret kan ansette forretningsfører og fastsette hans/hennes honorar.

§ 8

Generalforsamlingen holdes hvert år, senest 6 måneder etter utgangen av regnskapsåret.
Innkalling, dagsorden, årsberetning og revidert regnskap skal sendes aksjonærene med minimum 8 og maksimum 20 dagers varsel.

På den ordinære generalforsamlingen skal følgende behandles, avgjøres og godkjennes:
1. Årsmelding fra styret.
2. Revidert regnskap:
   Fastsettelse av resultatregnskap og balanse.
3. Anvendelse av overskuddet eller dekning av underskuddet ut fra den fastsatte balansen,
   og utdeling av utbytte.
4. Valg av styre.
5. Fastsette styrets godtgjørelse.
6. Andre saker som ifølge lov hører inn under generalforsamling.

§9

Forslag til saker som aksjonærene ønsker å ta opp på generalforsamlingen, må sendes styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling, dersom det er minst en uke til generalforsamlingen skal holdes. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen.

§10

På generalforsamlingen har hver aksje en stemme.
Aksjonærene kan møte frem personlig eller ved fullmakt.
Det føres protokoll for møtet.

§11

Hver sak avgjøres ved simpelt flertall av de avgitte stemmene, hvis ikke aksjeloven stiller strengere krav.
Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende, også når denne ikke har stemmerett.
Forandring av vedtektene eller oppløsning av selskapet skal skje i generalforsamlingen med 2/3 flertall.

§12

Styret kan innkalle til ekstraordinær generalforsamling når det mener det er nødvendig eller når aksjonærer, som representerer minst 1/10 av aksjekapitalen, skriftlig krever det, for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret sørger for at generalforsamling holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

§13

Felleskostnadene skal fastsettes på grunnlag av at aksjonæren selv bekoster og sørger for innvendig vedlikehold av leiligheten eller forretningslokalet.

§ 14

Aksjonæren skal behandle leiligheten, forretningslokalene, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av leiligheten eller forretningslokalene og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

En aksjonær kan med styrets skriftlige godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av leiligheten. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Alle ombyggings-/ renoverings- og oppussingsprosjekter m.m. av fellesarealer som igangsettes, skal ferdigstilles.

Alle ombyggings-/ renoverings- og oppussingsprosjekter av leiligheter m.m. som gir konsekvenser i fellesarealer skal ferdigstille / tilbakeføre fellesarealet/ene i den stand de var før prosjektet startet.

Krav til ferdigstillelse / tilbakeføring gjelder uavhengig av om prosjektet er i regi av KBS styret eller i regi av aksjonær. Ansvarlig for prosjektet, KBS styret eller aksjonær, er ansvarlig for ferdigstillelse / tilbakeføring innen rimelig tid.

Styret har fastsatt husordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av leiligheten holder dyr dersom gode, dokumenterte, grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe og sjenanse for de andre brukerne av eiendommen.

§ 15

Aksjonæren kan ikke uten skriftlig samtykke og godkjennelse fra styret overlate bruken av leilighet eller næringslokale til andre ut over det som følger av denne bestemmelsen.

Med styrets godkjenning kan aksjonæren overlate bruken av leiligheten eller næringslokalet til andre dersom:

- aksjonæren har bodd i leiligheten/hatt drift i næringslokalet i minst ett av de siste to årene. Aksjonæren kan i slike tilfeller overlate bruken av leiligheten for opp til tre år
- aksjonæren til leiligheten skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

NB! Aksjonærenes drift gjennom eget driftselskap regnes ikke som overlatelse av bruk til andre.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren, i henhold til vedtektene, ikke kunne blitt aksjonær.

Har KBS AS ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

Overlates bruken av leiligheten, reduserer ikke dette aksjonærens plikter overfor KBS AS.

§16

Den enkelte aksjonær skal holde leiligheten, forretningslokalene og andre rom og annet areal som hører til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, og innvendige dører med karmer og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Aksjonæren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning.

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

Oppdager aksjonæren skade i leiligheten eller forretningslokalene som KBS AS er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjonæren straks å sende melding til selskapet.

KBS AS og aksjonærer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjonæren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

§17

KBS AS skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på aksjonærene. Skade på leiligheter, forretningslokalene eller inventar som tilhører KBS AS, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjonær.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom leiligheten eller forretningslokalene, skal KBS AS holde ved like. KBS AS har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom leiligheten eller forretningslokalene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

KBS AS vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til leiligheter og forretningslokaler som tilhører KBS AS, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Aksjonæren skal gi adgang til leiligheten og forretningslokalene slik at KBS AS 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 aksjonæren eller annen bruker av leiligheten eller forretningslokalene.

Aksjonæren kan kreve erstatning for tap som følge av at KBS AS ikke oppfyller sine plikter, jf borettslagslovens § 5-18.

§ 18

Aksjonærens brudd på sine forpliktelser overfor KBS AS utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk, og brudd på husordensregler.
Hvis en aksjonær til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan KBS AS pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir KBS AS rett til å kreve aksjen(e) solgt.

§ 19

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

§20

Boligselskapets hybler administreres av styret. Hyblene kan ikke fremleies.

§21

Ved salg av leiligheter og næringslokaler i KBS AS i Theresesgt. 35 B, skal aksjer overdras gjennom styret/forretningsfører. Aksjonærene har fortrinnsrett til kjøp av leiligheter eller forretningslokaler, men de må bestemme seg innen en uke etter at salget av den ledige leiligheten eller forretningslokalet er kunngjort. Hvis flere aksjonærer ønsker å kjøpe, har den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Dersom noen av KBS AS aksjonærer vil benytte seg av forkjøpsretten, skal salget av deres egen leilighet eller forretningslokale foretas for deres regning.

§22

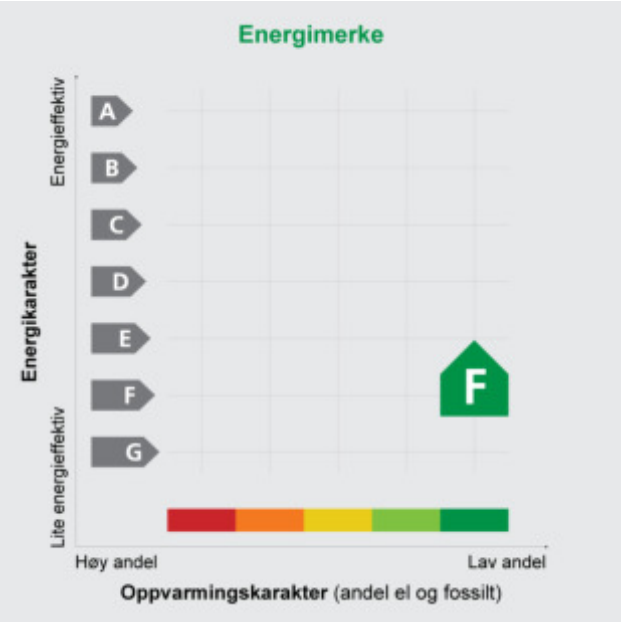
Styret kan installere overvåkningskamera(er) i fellesarealene dersom dette vurderes som nødvendig for å oppdage eller forebygge innbrudd eller andre uønskede forhold.

§23

For øvrig gjelder lov om aksjeselskaper av 13. juni 1997 nr. 44 og lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

ENERGIATTEST

Adresse	Thereses gate 35 B
Postnr	0354
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	216
Bnr.	233
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0214
Merkenr.	A2019-997984
Dato	29.04.2019



Innmeldt av	Marcus Soknes

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nora Solberg

Dato: 02.10.2023

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86479457
15861/ WM120_3000041_3005799

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Grutle, Svein

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.216 BNR. 233

Vi viser til bestilling av 20231002 for THERESES GATE 35B.

GNR. 216 BNR. 233

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.07.1874.

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

1391 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

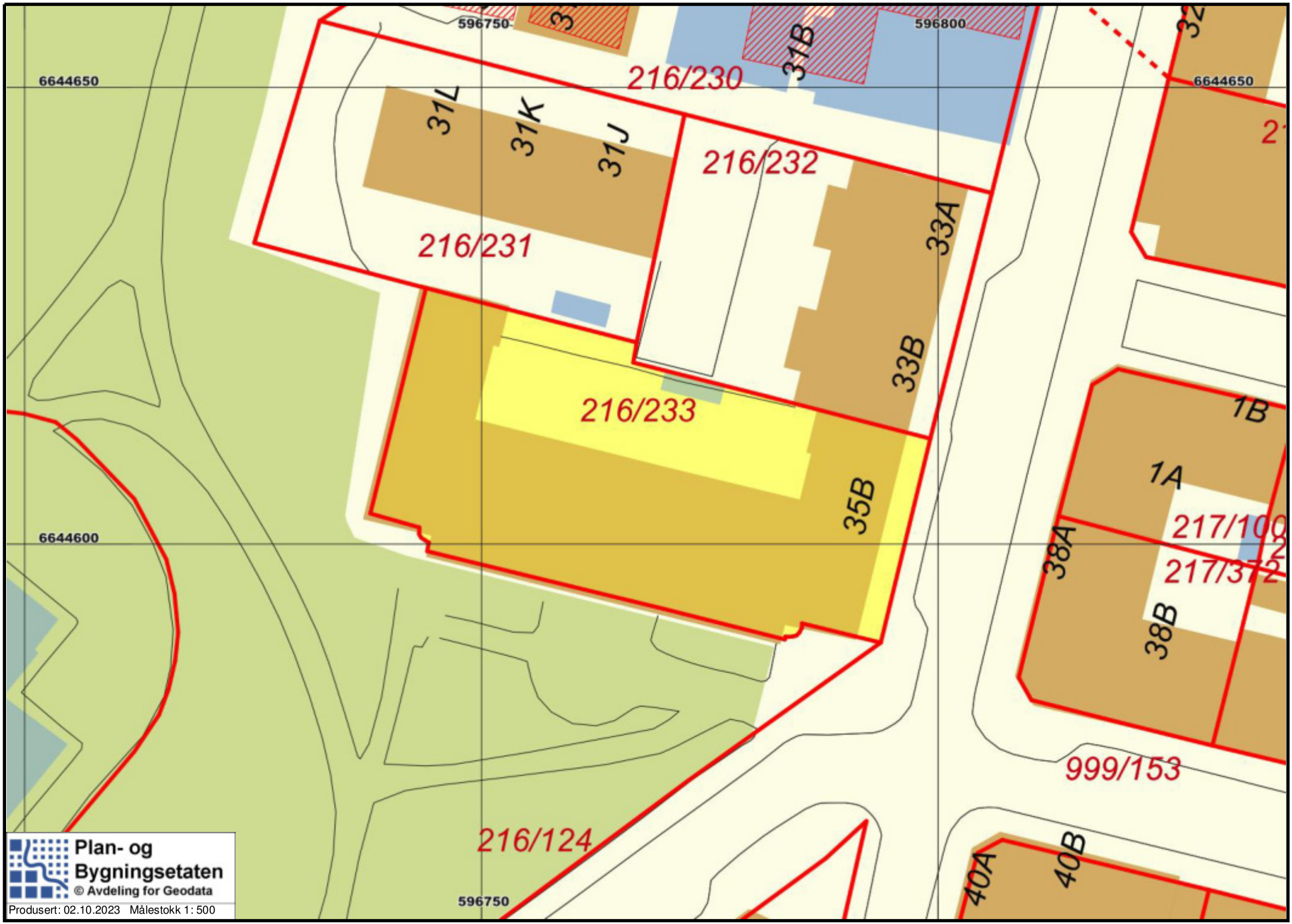
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


596750
596800
6644650
6644650
6644600
596750
216/230
216/232
216/231
216/233
216/124
999/153
217/100
217/372
31B
31L
31K
31J
33A
33B
35B
1B
1A
38A
38B
40A
40B
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 02.10.2023 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.10.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

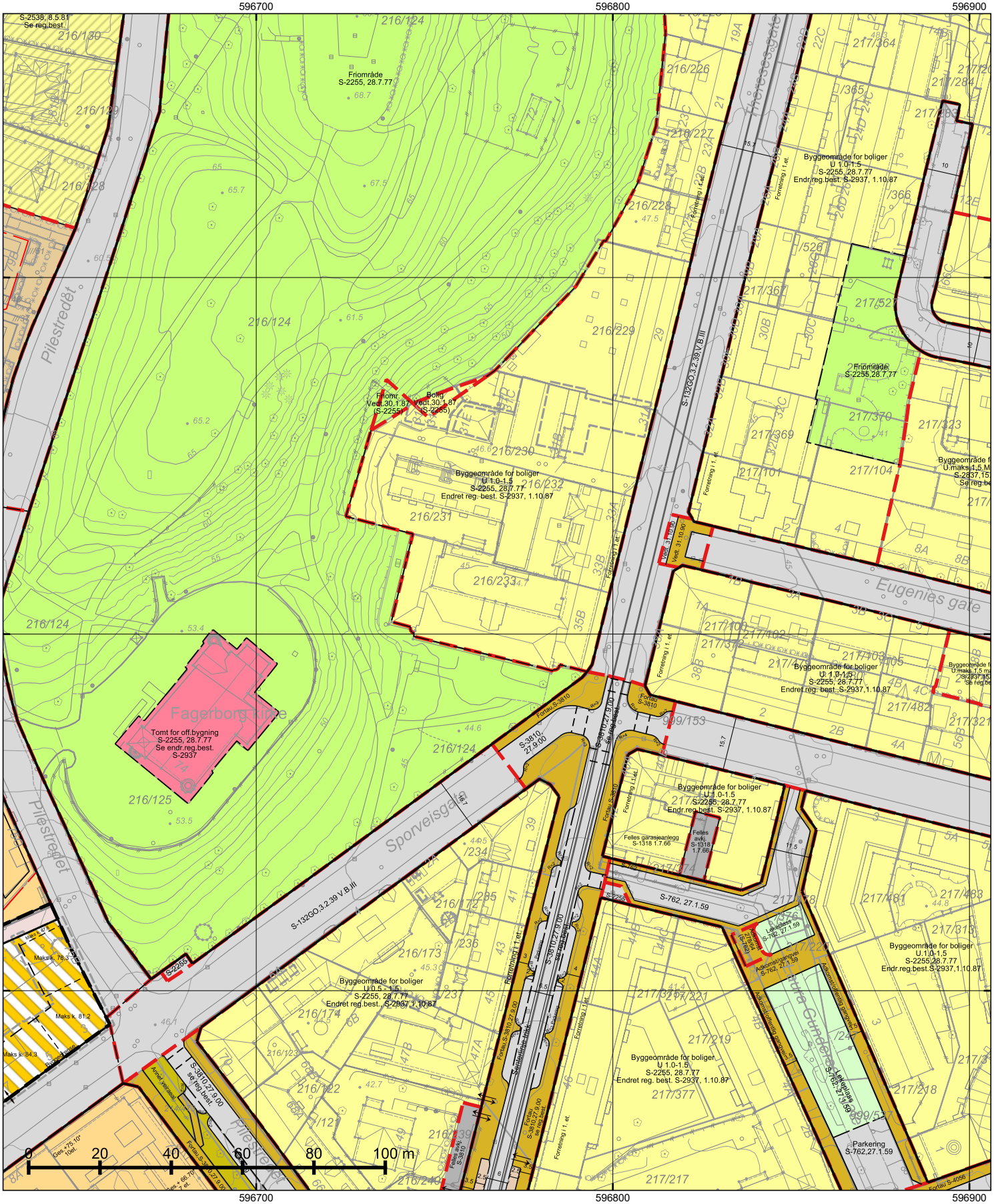
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 124124/ 86479457
Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3005799
Adresse: THERESES GATE 35B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/233

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.10.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

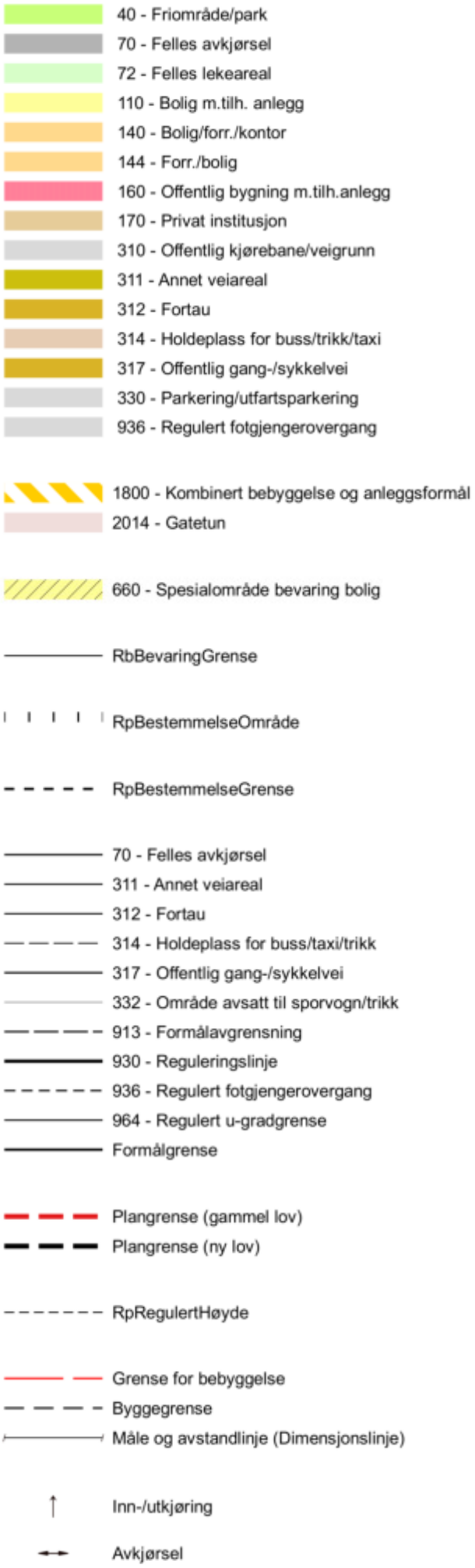
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

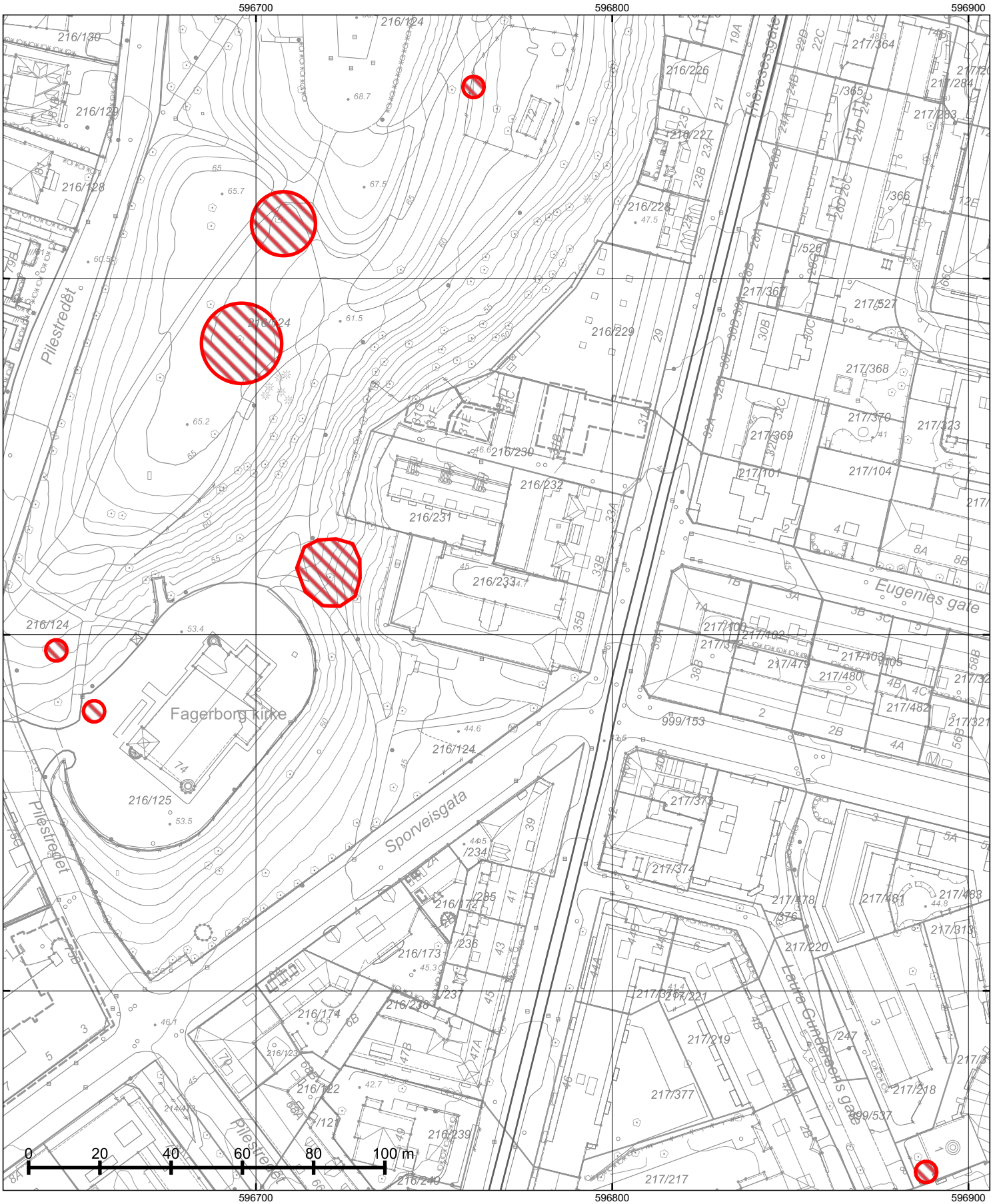
PlottID/Best.nr: 124124/ 86479457
Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3005799
Adresse: THERESES GATE 35B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/233

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.10.2023
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: 124124/ 86479457
Adresse: THERESES GATE 35B
Gnr/Bnr: 216/233
Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3005799
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.10.2023
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 124124/86479457
Deres ref.: 15861/

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

SOFIENBERG RØR AS
Alf Kristoffersens vei 11
1396 BILLINGSTAD

Dato: 07.03.2019

Deres ref.: | Vår ref.: 201811723-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	THERESES GATE 35B	Eiendom:	216/233/0/0
Tiltakshaver:	KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS	Adresse:	c/o OBOS Eiendomsforvaltning, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	SOFIENBERG RØR AS	Adresse:	Alf Kristoffersens vei 11, 1396 BILLINGSTAD
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Thereses gate 35 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innlegging av nytt varmtvann til 26 leiligheter, mottatt 5.3.2019.

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.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201811723			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plantegning - Markering av kjøkkenløsning	Unummerert		1/7

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 07.03.2019 av:

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS, c/o OBOS Eiendomsforvaltning, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO, bente.igland.rodberg@online.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Siv.ark. Tove Nicolaisen
Fredrik Stangs gate 4
0272 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 25.05.2021
Tove Nicolaisen	201709875 - 27 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	THERESES GATE 35B	Eiendom:	216/233/0/0
Tiltakshaver:	KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS	Søker:	Siv.ark. Tove Nicolaisen
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Sammenføyning av bruksenheter

Ferdigattest - Thereses gate 35 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for sammenslåing av hybler, mottatt 06.05.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201709875			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 2. etasje	E1	02.05.2017	1/9
Plan 3. etasje	E2	02.05.2017	1/10
Plan 4. etasje	E3	02.05.2017	1/11
Plan 2 etasje - plassering ventilasjonsrist			23/4
Plan 3 etasje - plassering ventilasjonsrist			23/5
Plan 4 etasje - plassering ventilasjonsrist			23/6

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Hildegunn Ohren - for enhetsleder Anne Torill Halse
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS, c/o OBOS Eiendomsforvaltning, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Anmeldelse 481/1923
vedk. Tegninger
Anvisning

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus og forskjellige gaarde

paa Matr.-No. 35 B Akersgaten

Indlevert 4 mai 1923 Attesteret

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 8/5 23

J. Pettersen

481/23

Haideforholdene er ordnet som forutsat ved bekjendtgj. av 11te d. m.

Kria 14/5-23

481/23

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Thereses gate 35 B
Aksjebrevnr. 00020 Orgnr. 921121679 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
92-23-0528

Meglerforetak: Aksept Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Marte Førde

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 95 40 29 22

E-post: marte.forde@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater

Notater

Notater