THURMANNS GATE 10B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Takstrapport
Etakst
Egenerklærings-skjema
Informasjon fra forretningsfører
General-forsamling 2023
Protokoll 2023
Husordensregler
Vedtekter
Sagene Ring Vel
Sagene Ring Garasjesameiet
Arealbekreftelse og regulering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TAKSTRAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Thurmanns gate 10B
0461 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Joachim André Mæhlum Kirkerud
Dato: 02/08/2023

Kreklingstien 1A
Rasta 1476
98628518
post@nokkeltakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©dbare.com

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©dbare.com

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:221, Bnr: 277
Hjemmelshaver:	Anders Grønli og Monika Hestad
Tomt:	3 133,6 m²
Byggeår:	1999
Andelsnummer:	66
Seksjonsnummer:	
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	29.06.23
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Relativt flat tomt. Asfaltert adkomst til blokka.
Gåavstand til butikker og kollektiv transport.

OM BYGGEMETODEN:
Støpt plate på antatt komprimerte masser og/eller fjell.
Yttervegger, etasjeskillere og takkonstruksjoner av armert betong. Flatt tak, antatt tekket med papp/folie.
Taket er ikke besiktiget.
Fasaden er forblendet med teglstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler.

©dbare.com

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
OPPVARMING:
Elektrisk oppvarming.
Elektriske varmekabler på bad.

ROMHØYDE:
Entré: 2,40m
Soverom: 2,40m og 2,41m
Bad: 2,25m
Stue/kjøkken: 2,51m

Med laser ble det målt etter skjevheter på tilfeldige steder i etasjeskilleren hvor det ble registrert disse avvikene:
Stue/kjøkken: 20mm
Soverom: 15mm

Leiligheten disponerer en romslig garasjeplass, bredde måles til ca. 3.12m og dybde på ca. 4,80m.
Leiligheten disponerer en bod, målt til 4,8kvm.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Flis bad. Parkett øvrige rom.
Vegger: Flis bad. Slette overflater øvrige rom.
Himling: Slette overflater.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Hjemmelshaver opplyser om:
17- lagt ny parkett i alle rom, utenom bad
17- montert skyvedørsgarderobe på det ene soverommet
17- byttet lysbrytere og stikkontakter
19- ny innmat i sikringgskap
21- ny bereder
21/22- nytt kjøkken fra HTH
22- ny baderomsinnredning

Felleskostnader:
Se prospekt

©dbare.com

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige arealer:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

AREALER BOLIG:

Etasje:	P-Rom m²	S-Rom m²	Total BRA m²	Total BTA m²
4.etasje	83	0	83	
Sum bygning	83	0	83	

P-ROM:

Entré, to soverom, omkledningsrom, bad, stue, kjøkken

S-ROM:

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet.
Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

©dbare.com

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Joachim André Mæhlum Kirkerud

Takstmann og fagskoleingeniør

02/08/2023



Joachim André Mæhlum Kirkerud

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©dbare.com

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Bad pusset opp i regi av borettslaget i 2011.
Flislagte vegger.
Dusjhjørne med 2 stk svingbare glassdører og 2- greps blandebatteri.
Innredning med slette fronter og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
- Gulvstående toalett

Avvik:
- Bom i de tre nederste veggflisene ved vaskemaskin
- Sprekk i den ene veggflisen ved vaskemaskinen
- Riss i fug i dusjsonen

TG2 vurderes da flisene har passert over halvparten av sin levetid, samt bom og sprekk i flis.

Merknader: Levetid for fliser er ihht Byggforskeriedatablad 700.320 20 år.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det registreres bom i to gulvfliser ved dør. Øvrige overflater fremstår i god stand.

TG2 vurderes da flisene har passert halvparten av sin levetid, samt bom i to gulvfliser.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2011

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©dbare.com

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sluk av plast. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg for våtsonen da det ikke var tilstrekkelig tilkomst fra tilliggende konstruksjoner. Det ble målt etter fukt på utsatte plasser uten at det ble målt unormale verdier.

TG2 vurderes da membranen har passert over halvparten av sin levetid.

Merknader: Levetiden til membran er 20 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Benke- og overskap med slette fronter, benkeplate av laminat og fliser på vegg over benk. Integrert platetopp, komfyr, kombiovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/frys. Oppvaskkum av kompositt med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Ventilator over platetopp koblet til avtrekksanlegg.

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og i god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Balkongdør av tre med 2-lags energiglass, ingen synlig datostempling, men antatt montert i byggeår . Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 98.
Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Ytterdør av tre, brannklassifisert B30.

TG2 vurderes da enkelte og ytterdører med glass har passert halvparten av sin forventede levetid.

Merknader: Forventet levetid for vinduer og ytterdører er 40 år

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

©dbare.com

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.
Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Utgang fra stue til overbygd balkong på 5,2kvm vendt mot sørøst. Støpt dekke og rekkverk av stål, det måles tilfredsstillende høyde på rekkverk med 102cm.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1999
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran lokalisert i fordelerskap på badet og fungerer fint. Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra montert 2021
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Benkebereder plassert i hjørnet på kjøkken, koblet til waterguard som lekkasjesikring.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Tilluft til leiligheten via spalter i vindu. Tilluft til bad via spalte under dørblad. Bad tilkoblet mekanisk avtrekk.

TG2 vurderes da det er kun balansert ventilasjon som gir TG1.

Merknader:

©dbare.com

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 1 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2019

Resultatet var tilfredsstillende.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i gangen med automatsikringer og 10 kurser. Overspenningsvern. Det er fremlagt samsvarserklæring på div arbeid utført i leiligheten. Avvik fra eltilsynet ble utbedret og sak med Hafslund ble avsluttet i 2019.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer, det ble ikke avdekket løse ledninger i leiligheten med behov for tiltak.

Merknader:

©dbare.com

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det er fremlagt godkjente byggemeldte tegninger. Det fremgår av den byggemeldte planløsningen at boden er i dag bruksendret til et omkledningsrom med inngang fra hovedsoverom. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig til kommunen, men ikke byggemeldt. For å få rommet godkjent må det søkes til kommunen. Øvrig planløsning samsvarer med de byggemeldte tegningene.

Takstmannens vurdering ved TG2:	
1.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes da flisene har passert over halvparten av sin levetid, samt bom og sprekk i flis.
1.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 vurderes da flisene har passert halvparten av sin levetid, samt bom i to gulvfliser.
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da membranen har passert over halvparten av sin levetid.
4.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes da enkelte og ytterdører med glass har passert halvparten av sin forventede levetid.
6.3	Ventilasjon
	TG2 vurderes da det er kun balansert ventilasjon som gir TG1.

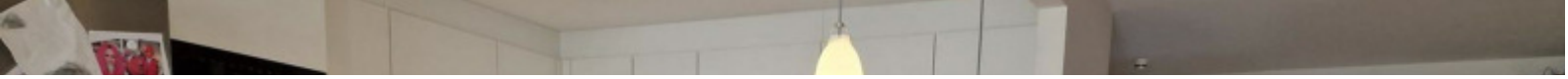
Takstmannens vurdering ved TG3:

©dbare.com

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ETAKST



etakst®

04.08.2023 Ref **usj16**

OPPDRAGSGIVER
Anders Grønli
anders@groenli.com
907 95 850

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 26.07.2023

THURMANNS GATE 10 B, 0461 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt

ORG.NR. 982767040 ANDEL 66 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SAGENE RODE 5

Meglers verdivurdering

8 100 000

Ekskl. fellesgjeld

614 478 Fellesgjeld

8 714 478 Totalt

P-ROM	83 m²	Byggeår	1999
BRA	83 m²	Soverom	2
BTA	92 m²	Etasje(r)	4
Tomt - stipulert av megler	3136 m²	Fellesutgifter/mnd	6306

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	ADDRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	P-ROM
1	Stockfleths Gate 51A, 0461 Oslo	12.10.2021	8 750 000	486 000	9 236 000	1998	85 m²
2	Thurmanns Gate 12C, 0461 Oslo	07.02.2023	8 410 000	0	8 410 000	1998	75 m²
3	Thurmanns Gate 10C, 0461 Oslo	08.02.2023	8 060 000	585 000	8 645 000	1999	76 m²

En praktfull og praktisk 3(4)-roms med solrik balkong, garasje og heis.
•Boligen har svært god planløsning og er påkostet med et lekkert HTH-kjøkken med stor kjøkkenøy, nytt sikringsskap, enstavs hvitoljet eikeparkett, nye lysbrytere/stikkontakter, ny baderomsinnredning. Badet ble rehab.av brl i 2011.
•Luftig takhøyde på 2,5m i oppholdsrommene.
•God oppbevaringsplass i bod og mye skapplass i leiligheten.
•Stor garasjeplass med elbil-lader.
•Dyp og bruksvennlig overbygget balkong
•Barnevennlig og stort bakgårdsområde med lekeplasser.
•Sentral, men skjermet beliggenhet på Sagene med kort vei til barnehage, skole, off komm, kaféliv, forretninger og idrettsanlegg. Populære turstier og parkanlegg i umiddelbar nærhet.
•Ingen forkjøpsrett eller dok.avgift

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

Melinda Vora
Allé Eiendomsmegling AS
melinda@privatmegleren.no
474 86 020

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen.

Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

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.

Etaksten er gitt på bakgrunn av informasjon innhentet ved besiktigelse av eiendommen og informasjon fra eier. Eiendomsmegler har blant annet ikke undersøkt følgende: Eiendommens tekniske tilstand, aktuelle servitutter, informasjon fra kommune, lovlighetsmangler (om eiendommen er godkjent slik den i dag fremstår) og informasjon fra eventuell forretningsfører.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

EGENERKLÆRINGS-SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	186230225

Adresse	Thurmanns gate 10B		
Postnummer	0461	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2016	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	6år4mnd

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Eika Forsikring AS	**Polise/avtalenr.**	5651154
Selger1fornavn	Anders	**Selger1etternavn**	Grønli
Selger2fornavn	Monika	**Selger2etternavn**	Hestad

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

Firmanavn: Ringside Rørleggerbedrift AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Skiftet baderomsinnredning (inkl. vask og armatur) i 2022

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Arbeidet var enkelt og ikke meldepliktig.

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

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 26.06.2023

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

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Innsig av vann på én garasjeplass, berører ikke garasjeplassen og boden som selges.

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

Firmanavn

Steinbakken Entreprenør AS

Redegjør for hva som er gjort og når

Utbedring av vanninnsig i felles garasjeanlegg, omlegging av membran mellom felles uteområde og felles garasje, 2022.

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

Smart Elektro AS (2017), Leithe & Christiansen AS (2019 og 2022), Elektriker Gruppen AS (2023).

Redegjør for hva som er gjort og når

Utskiftning/oppgradering av mesteparten av det elektriske anlegget 2017-2023: Montering av ladeboks til elbil (2017), skifte av alle synlige stikkontakter og brytere (2017), montering av nye panelovner (2017), skifte av sikringsskap (2019), strekk av ny leder med større kapasitet til kjøkken (2022), montering av nytt kjøkken (2022/2023).

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Det foreligger samsvarserklæringer for alle elektriske arbeider.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem

Det lokale eltilsynet v/ Hafslund Nett gjennomførte kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten 25.09.2019.

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

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Schneider Electric ladeboks montert av Smart Elektro AS i 2017 på leilighetens garasjeplass og tilkoblet leilighetens strømmåler.

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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 26.06.2023

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar Leiligheten ligger i 4. etasje.

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

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

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.

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 26.06.2023

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.

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.

Hestad, Monika

Signert av

Grønli, Anders

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
26.06.2023

INFORMASJON FRA FORRETNINGSFØRER

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Sandra Kjellsen
Gange-Rolvs gate 1 C, 0273 OSLO
E-post: WM120_3005271@usermail.webmegler.no

7244122 5384/1413 26.06.23

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 26.06.2023.

Boligselskap:	5384 Thurmannsgt. 10 Brl
Organisasjonsnr:	982.767.040
Andelseier:	Anders Grønli Monika Hestad
Leieobjektnr:	1413
Adresse:	Thurmanns Gate 10 B, 0461 OSLO
Andelsnummer:	66
Borettsinnskudd:	kr 1.556.150,–
Hjemmeside:	http://web1.herborvi.no/5384

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. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 565745.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt.
- Fellesarealene ute styres av Sagene Ring Vel. Vedtekter for vellet kan fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Vedr. klagesak mot utbyggere: Forlik er inngått og godkjent av generalforsamlingen i 2007. Infoskriv som ligger bak husordensreglene må videreformidles til potensielle kjøpere. Saken er avsluttet.
- Se borettslagets vedtekter § 12 vedr. garasje. Enkelte andelseiere leier garasjeplass i Sagene Ring Garasjesameie. Denne leien følger boligen ved salg. Garasjeleie, for tiden kr 544,- pr md, som kommer i tillegg til opplyste felleskostnadene for leiligheten. Vedtekter for Sagene Ring Garasjesameie kan fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Felleskostnader økes med 14% fra 1.1.2023
- De av andelseierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av borettslaget. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig, og følger terminene til kommunale avgifter (mars, mai, august og oktober).
- Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse (evt. tilgodebeløp ved rentenedgang), selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er viktig at megler kontakter forretningsfører før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt slik restanse (evt tilgodebeløp). Selger bør gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse blir etterfakturert.
- Forretningsfører har fullmakt til å styregodkjenne kjøper på vegne av styret. Anmodning om styregodkjennelse sendes til oef@obos.no sammen med eierskiftemelding.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207403245	A	31.697.889,-	36 år 1 md.	12		Flyt	4,50%
* OBBK02-98207403253	A	7.873.726,-	35 år 4 md.	12		Flyt	4,50%
* OBOS02-98208056468	A	9.145.131,-	29 år 4 md.	12		Flyt	4,50%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.306,– pr. md.
Herav:

Eiendomsskatt	565,-
Felleskostnader	3.444,-
Kapitalkost. lån 2 OBBK02	395,-
Kapitalkost. lån 1 OBBK01	1.902,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 6.306,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2022 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	142,-	15.430,-	28.822,-	614.478,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK01-98207403245	420.811,-	1.968,-
* OBBK02-98207403253	86.458,-	408,-
* OBOS02-98208056468	103.155,-	529,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 611.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.06.2023

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Said Bitta tlf.22 86 82 47 ev. pr. e-post: said.bitta@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@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 ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om godkjenning av ny andelseier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper. Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og 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.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5.250,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.215,– inkl. mva. 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

GENERAL-FORSAMLING 2023



Årsmøte 2023

5384 Thurmannsgt. 10 Borettslag

OBOS

Til andelseierne i Thurmannsgt. 10 Brl

Velkommen til generalforsamling, 22 mai 2023 kl. 18:00 i Sagene Samfunnshus.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Thurmannsgt. 10 Brl det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Thurmannsgt. 10 Brl
avholdes 22 mai 2023 kl. 18:00 i Sagene Samfunnshus.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
   - **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022**
   - **A)** Årsrapport og regnskap for 2022
   - **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. **GODTGJØRELSER**
   - **A)** Styret

4. **INNKOMNE FORSLAG**
   - **A)** Forslag fra Eli Brox
     Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av styreleder for 1 år
   - **B)** Valg av 1 styremedlem for 2 år
   - **C)** Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 21.4.2023
Styret i Thurmannsgt. 10 Brl

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rune Kristiansen	2022 - 2023
Styremedlem	Frank Oscar Østensvig	2022 - 2024
Styremedlem	Jan Rødland	2022 - 2023
Varamedlem	Carl Fredrik Larsen	2022 - 2023
Varamedlem	Christian Valeur Lundestad	2022 - 2023
Varamedlem	Kristin Norseth	2022 - 2023

Kontaktinformasjon
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 Thurmannsgt. 10 Brl
Borettslaget består av 102 andelsleiligheter.
Thurmannsgt. 10 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982767040, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
221 277

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Thurmannsgt. 10 Brl har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

Sagene 23-04-23.

Styret har i året 22/23 hatt mange saker å følge opp i borettslaget Thurmannsgate 10, vi nevner under de mest omfattende saker som er blitt tatt tak i denne perioden.

Oppgradering av toppetasjen/takterrassen. Dette ble en vesentlig mere omfattende enn både styret og entreprenør hadde sett for seg. Det som viste seg mest utfordrende var levering av materialer på grunn av problemer med transport inn til Norge da det meste av det som blir brukt i denne bransjen i dag ikke blir produsert i Norge. Dette forsinket prosessen med flere måneder samt att været ikke var det beste under byggeperioden når de skulle legge ny membran for fliser.

Byggetid var satt til ca 4 måneder men det tok ca 7 måneder før de var ferdige, vi har hatt noen små utfordringer med noen steder hvor det har vært noe lekkasje i skjøter men dette er nå utbedret.

Vi ble også pålagt av posten å flytte postkassene bort fra døra ned til garasjen samt att vi måtte installere nye låser for posten da de ikke skulle gå i trapper lenger pga att de kunne snuble i trappene, så de kjører i dag inn via garasjen.

Vi byttet også ut de gamle dørene inn til garasjen da de begynte å bli dårlige, flere av hengslene hold på å ryke noe som kunne ført til att noen hadde fått døra over seg.

Det ble i samme tidsrom montert opp kamera overvåkning i alle oppganger samt inn til garasjen.

Det elektroniske låsesystemet har hatt noen små problemer som styret har tatt tak i og fått AKER LÅS til å rette på så det skal nå virke stabilt.

Gesimser og balkong kanter ble spylt for mose og skitt, samt att vi måtte grave opp bakgården for en lekkasje ned i garasjen i fjor høst som kunne vært skadelig for armerings jern som er støpt inne i grunnmuren.

Vi har hatt noen vannskade saker i bygget som har tatt en del tid da IF forsikring som vi i dag har som forsikrings partner har vært litt raske til å legge sakene døde før de er blitt utbedret/fikset 100% sånn att beboer har blitt fornøyd.

Vi har også hatt en del problemer med den ene heisen i oppgang C som har stoppet flere ganger i 22/23 og fremdeles ikke er stabil når dette skrives.

Dette skulle vel være det meste av de største sakene som er blitt fulgt opp i inneværende periode.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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 som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

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 Thurmannsgt. 10 Brl.

Lån
Thurmannsgt. 10 Brl har lån i OBOS Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 14 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Thurmannsgate 10 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Thurmannsgate 10 Borettslag.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: GDO8V-EEOFT-E6KBH-LT5HM-VXEZ4-VLOBY

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GDO8V-EEOFT-E6KBH-LT5HM-VXEZ4-VLOBY

THURMANNSGATE 10 BORETTSLAG
ORG.NR. 982 767 040, KUNDENR. 5384

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 310 045**	**867 719**	**1 310 045**	**2 379 802**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 650 198	1 775 648	1 394 000	1 439 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	8 260	18 129	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	9 268 809	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-4 555 555	-842 958	-832 000	-713 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	0	-519 833	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-1 559	11 339	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 069 757**	**442 326**	**562 000**	**726 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 379 802**	**1 310 045**	**1 872 045**	**3 105 802**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 590 614	1 539 124
Kortsiktig gjeld	-210 812	-229 079
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 379 802**	**1 310 045**

THURMANNSGATE 10 BORETTSLAG
ORG.NR. 982 767 040, KUNDENR. 5384

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 733 927	1 495 299	1 679 000	2 484 012
Innkrevde felleskostnader	2	3 747 604	3 720 680	3 690 000	4 139 988
Andre inntekter	3	274	1 993	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 481 805**	**5 217 972**	**5 369 000**	**6 624 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 500	-21 500
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	15	-8 260	-18 129	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 771	-12 121	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-167 578	-162 853	-166 000	-172 000
Konsulenthonorar	7	-12 438	-79 141	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-5 192 037	-513 134	-510 000	-510 000
Forsikringer		-328 721	-305 980	-323 000	-352 000
Kommunale avgifter	9	-908 771	-852 168	-840 000	-973 000
Garasjer	10	-123 086	-136 400	-137 000	-137 000
Energi/fyring		-111 554	-111 976	-100 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-399 318	-362 047	-371 000	-436 000
Andre driftskostnader	11	-483 151	-447 390	-482 500	-495 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 919 834**	**-3 172 488**	**-3 128 000**	**-3 414 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-2 438 029**	**2 045 484**	**2 241 000**	**3 210 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	519 833	0	0
DRIFTSRESULTAT		**-2 438 029**	**2 565 317**	**2 241 000**	**3 210 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	12 573	2 646	0	0
Finanskostnader	13	-1 224 742	-792 315	-847 000	-1 771 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 212 169**	**-789 669**	**-847 000**	**-1 771 000**
ÅRSRESULTAT		**-3 650 198**	**1 775 648**	**1 394 000**	**1 439 000**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	1 775 648		
Fra annen egenkapital		-3 650 198	0		

THURMANNSGATE 10 BORETTSLAG
ORG.NR. 982 767 040, KUNDENR. 5384

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	173 498 125	173 498 125
Tomt		10 900 000	10 900 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	165 026	163 467
Andre varige driftsmidler	15	4 740 572	4 748 832
SUM ANLEGGSMIDLER		**189 303 723**	**189 310 424**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		906	129
Forskuddsbetalte kostnader		114 742	107 516
Andre kortsiktige fordringer	16	64 524	1 129
Driftskonto OBOS-banken		1 489 510	669 265
Sparekonto OBOS-banken		920 933	761 085
SUM OMLØPSMIDLER		**2 590 614**	**1 539 124**
SUM EIENDELER		**191 894 337**	**190 849 547**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 102 * 100		10 200	10 200
Annen egenkapital	17	4 584 370	8 234 567
SUM EGENKAPITAL		**4 594 570**	**8 244 767**

GJELD

LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	49 042 905	44 329 651
Borettsinnskudd	19	138 046 050	138 046 050
SUM LANGSIKTIG GJELD		**187 088 955**	**182 375 701**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 675	94 123
Leverandørgjeld		156 712	106 790
Påløpte renter		10 425	4 614
Annen kortsiktig gjeld		0	23 552
SUM KORTSIKTIG GJELD		**210 812**	**229 079**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**191 894 337**	**190 849 547**
Pantstillelse	20	210 045 050	827 628 450
Garantiansvar	21	1 080	0

Oslo, 30.4.2023
Styret i Thurmannsgate 10 Borettslag

Rune Kristiansen/s/ Frank Oscar Østensvig/s/Jan Rødland/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 213 936
Garasje	476 544
Eiendomsskatt	57 124
Kapitalkostnader på IN-lån	327 672
Kapitalkostnader på IN-lån	1 300 075
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	21 121
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	85 059
Overført til kapitalkostnader	-1 733 927
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 747 604**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	274
SUM ANDRE INNTEKTER	**274**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 771.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 438
Statikk AS	-3 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-12 438**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse	-238 380
Francke Bygg AS	-2 327 666
Steinbakken entreprenør AS	-1 193 316
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-3 759 362**
Drift/vedlikehold bygninger	-1 137 284
Drift/vedlikehold VVS	-28 212
Drift/vedlikehold elektro	-24 207
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 450
Drift/vedlikehold heisanlegg	-98 299
Drift/vedlikehold brannsikring	-130 895
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 329
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-5 192 037**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-57 174
Vann- og avløpsavgift	-417 037
Renovasjonsavgift	-434 560
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-908 771**

NOTE: 10
GARASJER

KOSTNADER GARASJER

Felleskostnader	-124 392
Avregning 2021	1 306
SUM KOSTNADER GARASJER	**-123 086**
SUM GARASJER	**-123 086**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 900
Container	-9 478
Vaktmestertjenester	-118 282
Renhold ved firmaer	-161 944
IN adm. Gebyr mm	-21 059
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 248
Andre kontorkostnader	-448
Telefon, annet	-7 379
Kontingenter	-150 112
Bankgebyr	-3 853
Velferdskostnader	-4 375
Konstaterte tap	-74
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-483 151**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 180
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 848
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	292
Andre renteinntekter	253
SUM FINANSINNTEKTER	**12 573**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-844 074
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-210 219
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-35 725
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-60 239
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-74 485
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 224 742**

NOTE: 14
BYGNINGER

Tilgang 2000	173 175 000
Tilgang 2020	323 125
SUM BYGNINGER	**173 498 125**

Tomten ble kjøpt i 2000.
Gnr.221/bnr.277
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Datautstyr		
Kostpris	16 372	
Avskrevet tidligere	-16 371	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 2000	4 680 000	
		4 680 000
Lekehytte		
Tilgang 2018	37 074	
Tilskudd fra velforening	-20 000	
Avskrevet tidligere	-17 073	
Avskrevet i år	0	
		1
Terrasser		
Tilgang 2020	82 600	
Avskrevet tidligere	-13 770	
Avskrevet i år	-8 260	
		60 570
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**4 740 572**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-8 260**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	43 974
Avregningskonto IN	20 480
Gebyrer til gode	70
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**64 524**

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-1 365 748
Egenkapital fra IN tidligere år	7 477 370
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-1 527 252
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**4 584 370**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,23 %. Løpetiden er 44 år.		
Opprinnelig 2015	-4 249 443	
Nedbetalt tidligere	417 052	
Nedbetalt i år	3 832 391	
		0
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,88 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-9 268 809	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	43 530	
		-9 225 279
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,88 %. Løpetiden er 47 år.		
Opprinnelig 2001	-46 018 750	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 073 612	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	541 060	
Nedbetalt tidligere, IN	6 510 698	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-31 893 380
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,88 %. Løpetiden er 45 år.		
Opprinnelig 2011	-12 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 970 508	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	138 574	
Nedbetalt tidligere, IN	966 672	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-7 924 246
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-49 042 905**

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2000	-138 046 050
SUM BORETTSINNSKUDD	**-138 046 050**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	138 046 050
Pantelån	49 042 905
Beregnede IN-forpliktelser	5 950 118
TOTALT	**193 039 073**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	173 498 125
Tomt	10 900 000
TOTALT	**184 398 125**

NOTE: 21
Selskapet eier 32,16 % av Sagene Ring Garasjesameie.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i sameiet og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Sagene Ring Garasjesameie og utgjør kr 1 080
Selskapets andel i Sagene Ring Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten andel egenkapital i fellesanlegg.
Andel av total egenkapital i Sagene Ring Garasjesameie er 32,16%
Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten kostnader garasjesameie.
Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

4 – INNKOMNE FORSLAG

Innkomne forslag fra Eli Brox.

Forslag 1.

Foreslår rens av ventilasjonskanalene. Det er mange år siden sist.

Forslag 2.
Foreslår demontering av plattingen utefor A-oppgangen og gjenopprette steinørkenen som var der. Plattingen er dominerende, har ikke sol og brukes meget sjelden. Treverket kan brukes til en skigard ved det såkalte Klosterjordet, slik at vi kan "privatisere" området for dyrking og gjøre det trygt for barn å være der.

Styret anbefaler att dette forslaget blir stemt ned da det vil bli kostbart å fjerne plattingen samt sette området tilbake slik det var før.

Forslag 3.
Styret fortar en presisering av Dyrevernsloven. Den som har dyr plikter å følge dyret sitt for å ta vare på det, og verne de andre beboere mot dyreekskrementer - dette gjelder særlig beskyttelse av barna i gården.

Styret anbefaler att dette forslaget blir stemt ned da vi ikke kan se att dyrehold i borettslaget er til sjenanse for andre beboere. Når det gjelder dette med dyreekskrementer så er det fri passasje i bakgården og alle som lufter hunden sin på våre områder håper vi tar opp møkka etter hunden sin.

5 – VALG AV TILLITSVALGTE

Styret som sitter i dag, blir sittende for neste periode.

Leder. Rune Kristiansen
Styremedlem. Jan Rødland
Styremedlem. Frank Oscar Østenvig

Varamedlemmer.

Carl Fredrik Larsen
Christian Valeur Lundestad
Kristin Norseth

Valgkomite. Har ikke funnet noen ennå.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 565745. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.5 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader
Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

5384 Thurmannsgt. 10 Brl

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)

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no
Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

PROTOKOLL 2023

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Thurmannsgt. 10 Brl

---

Møtedato: 22.05.2023
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Sagene Samfunnshus

Til stede: 21 andelseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 21 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Said Bitta.

Møtet ble åpnet av Rune Kristiansen.

---

1. Konstituering

A. **Valg av møteleder**
Som møteleder ble Said Bitta foreslått.
Vedtak: Valgt

B. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent

C. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Said Bitta foreslått. Som protokollvitne ble Stein Kolstø foreslått.
Vedtak: Valgt

D. **Godkjenning av møteinnkallingen**
Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

2.Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

3. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 150 000.

Vedtak: Vedtatt

---

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A) Forslag fra Eli Brox

Forslag 1.

Foreslår rens av ventilasjonskanalene. Det er mange år siden sist.
Forslag til vedtak: Syret foretar rens av ventilasjonskanalene i borettslaget

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Forslag 2.

Foreslår demontering av plattingen utefor A-oppgangen og gjenopprette steinørkenen som var der. Plattingen er dominerende, har ikke sol og brukes meget sjelden. Treverket kan brukes til en skigard ved det såkalte Klosterjordet, slik at vi kan "privatisere" området for dyrking og gjøre det trygt for barn å være der.

Styret anbefaler att dette forslaget blir stemt ned da det vil bli kostbart å fjerne plattingen samt sette området tilbake slik det var før.

Vedtak: Ikke vedtatt. 1 stemme for

Forslag 3.

Styret fortar en presisering av Dyrevernsloven. Den som har dyr plikter å følge dyret sitt for å ta vare på det, og verne de andre beboere mot dyreekskrementer - dette gjelder særlig beskyttelse av barna i gården.

Styret anbefaler att dette forslaget blir stemt ned da vi ikke kan se att dyrehold i borettslaget er til sjenanse for andre beboere. Når det gjelder dette med dyreekskrementer så er det fri passasje i bakgården og alle som lufter hunden sin på våre områder håper vi tar opp møkka etter hunden sin.

Vedtak: Forslag trukket og ikke satt til avstemming

---

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Rune Kristiansen foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Jan Rødland foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Carl Fredrik Larsen foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Christian Valeur Lundestad foreslått
Som varamedlem for 1 år, ble Kristin Norseth foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19:00. Protokollen signeres av

Møteleder / Fører av protokoll
Said Bitta /s/

Protokollvitne
Stein Kolstø /s/

HUSORDENSREGLER

Husordensregler for
Borettslaget Thurmannsgate 10
Vedtatt på Generalforsamling 09.05.2001
Endret på gen.fors. 28.5.2002
Endret på gen.fors. 23.05.2021

---

1 Formål

Ordensreglene har til formål å bidra til å skape et godt forhold mellom beboerne i Borettslaget og mellom Borettslaget og naboene, samt å bidra til å bevare og utvikle felles eiendom.

2 Fellesareal

Beboerne skal verne om fellesarealene. Alle medvirker til at området holdes ordentlig og ryddig.

Felles uteareal, trappeoppgang, korridorer og svalganger må ikke benyttes til plassering av gjenstander som tilhører den enkelte beboer.

Sykler og barnevogner kan settes på avsatt plass i fellesrom, egen garasjeplass, eller andre steder avsatt til formålet. Unntaksvis kan barnevogner plasseres på svalganger, dersom de ikke er til hinder for naboene.

Kjøring på utearealet må kun skje for helt nødvendig transport av bevegelseshemmede personer eller transport av møbler o.l. Det må ikke parkeres på utearealet. Utearealet må til enhver tid være tilgjengelig for utrykningskjøretøyer. Fjerning av feilparkert bil betales av bilens eier.

Garasjen kan ikke brukes til vask eller reparasjon av kjøretøyer.

Maksimal hastighet i garasjen er gangfart. Parkering skal skje på egen garasjeplass. Fjerning av feilparkert bil betales av bilens eier.

Røking og bruk av åpen ild i heis, garasje og innvendig trappeoppgang er forbudt.

3 Sikkerhet

Hver andelseier plikter å etterkomme krav til sikkerhet, knyttet til brann, vann og bygningsmessige forhold.

Hver beboer må påse at alle dører til fellesrom, garasje og oppganger er låst. Ved inn- og utkjøring av garasje må den enkelte påse at ingen andre slipper inn. Vent derfor til porten er helt lukket før du kjører videre.

Voksne med ansvar for barn må påse at barn ikke oppholder seg alene i garasjen, eller bruker heisene alene.

<u>Heisene må ikke brukes under evakuering ved brann !</u>

4 Søppel

All søppel skal kastes i søppeldunker. Ingenting skal hensettes på gulvet. Poser lukkes forsvarlig. Døren til søppelboden låses. Lokket lukkes. Papir, glass og annet resirkulerbart materiale kastes i dertil egnede dunker. Klem pappesker, o.l. flate før de kastes.

Spesialavfall må leveres på egne stasjoner.

5 Dyr

Dyrehold er tillatt. Unntatt fra denne regelen gjelder når nabo har allergi som kan bekreftes ved legeattest. De som har dyr må vise ekstra aktsomhet ved støy. Lufting av dyr må skje under kontroll og utenom fellesarealene.

6 Grilling

Av hensyn til brannsikkerhet kan kun elektrisk og gassgrill benyttes på balkonger, terrasser, forhager og fellesareal.

7 Ro

Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23.00 og klokken 8.00. Husk å dempe musikkanlegg, radio/TV, o.l. slik at naboene ikke sjeneres. **Med ro menes bl.a. at man ikke kan bruke vaskemaskiner og tørketrommel under denne tid.** (lagt til ved gen.fors. 28.5.2002)

Håndverksarbeider som kan være til sjenanse for andre må ikke utføres før kl. 10.00 og etter klokken 18.00 lørdager, ikke før 08.00 og etter 20.00 på hverdager, ikke på søndager eller helligdager, og ikke i påske-, pinse- og julaften etter kl. 16.00.

Alt støyende arbeid bør uansett annonseres i god tid til beboerne ved hjelp av Vibbo eller tilsvarende kanal.

Av hensyn til naboene, husk å lukke balkongdører og vinduer ved spilling av høy musikk, også på dagtid.

8 Fasader, o.l.

Forandringer som har innvirkning på byggenes utseende som f.eks. TV-antenner, flaggstenger, utvendige blomsterkasser, markiser, skillevegger/levegger, o.l. må godkjennes av styret. Dette ut i fra ønsket om en viss helhet i anleggets fasader.

Ved brudd på disse bestemmelsene kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

9 Ansvar

Skade på eiendommen som er forårsaket av beboer, eller noen som beboer har gitt adgang til anlegget, erstattes av beboeren.

Knuste ruter i leiligheten må straks skiftes ut med ny rute for andelseiers egen regning. Ansvaret gjelder uavhengig av hvem som har forvoldt skaden.

Beboer må straks melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr eller andre former for skadedyr. Beboer er pliktig til øyeblikkelig å sørge for forskriftsmessig utryddelse.

”Beboer må straks utbedre skader som fører til at vann lekker.”

Beboer som oppdager skade, feil, mangler, fare for skade, som han/hun mener han/hun ikke er forpliktet til å utbedre, melder straks fra til styret om dette.

10 Annet

Meldinger fra styret til beboere ved infoskriv eller andre oppslag gjelder på lik linje som husordensreglene.

11 Klager

Gi melding til styret om brudd på husordensreglene. Melding skjer skriftlig til borettslagets postkasse, eller e-mail adresse. Ta ikke opp diskusjoner med naboer om brudd på husordensregler, overlat dette til styret.

VEDTEKTER

Vedtekter
for
Thurmannsgate 10 Borettslag Org. nr. 982767040

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 19.06.2006
Endret 09.05.2012 og 23.05.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Thurmannsgate 10 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

(9) Flere av de opprinnelige bad fra 1998 viste seg å lide av store feil og mangler. Borettslaget inngikk et forlik med Skanska som var entreprenør og de fleste bad ble deretter renovert ihht Byggebransjens våtomsnorm på det tidspunkt utbedringen ble foretatt. Følgende andelsleiligheter har ikke renovert badet:
Leilighet 1112
Leilighet 1316

Tilstanden på disse bad kan være usikker og det presiseres at andelseier selv har ansvaret for badet og at skader dette kan påføre andre leiligheter eller bygningskroppen for øvrig.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 og høyest 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år, og de andre medlemmene er ett eller to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

12. Parkeringsplasser

12-1 Borettslagets andel plasser i Sagene Ring Garasjesameie

Borettslaget eier 73 parkeringsplasser (ideell 73/227) i Sagene Ring Garasjesameie, gnr. 521 bnr. 1. Styret i borettslaget forvalter utleie av disse parkeringsplassene, dog slik at andelseiere i borettslaget til enhver tid har fortrinnsrett til å leie plass.

12-2 Leiligheter med tidsubegrenset leie av parkeringsplasser

Følgende leiligheter har rett til tidsubegrenset leie av parkeringsplass: 1101, 1108, 1109, 1113, 1114, 1116, 1117, 1201, 1203, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1216, 1217, 1301, 1303, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1316, 1317, 1401, 1403, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1501, 1503, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1516, 1517, 1601, 1602, 1603, 1604, 1607, 1608, 1609, 1612, 1613.

12-3 Overføring av leierett til parkeringsplass

Ved overføring av andel følger leierett til parkeringsplass andelen. Leieretten kan imidlertid også overføres separat til andre andelseiere i borettslaget. Separat overføring er først gyldig når styret har gitt sitt samtykke og skal av styret registreres gjennom endring av punkt 12.2. Framleie av parkeringsplass krever styrets samtykke.

12-4 Forvaltning av parkeringsplassene.

Styret forvalter parkeringsplassene på vegne av borettslaget ihht til retningslinjer vedtatt av generalforsamlingen.

12-5 Bortfall av leierettigheter til parkeringsplass

Retten til leie av parkeringsplass kan falle bort ved grove brudd på lover, vedtekter eller retningslinjer, herunder ulovlig salg eller fremleie.

13 Elektronisk overvåkning

Borettslaget kan installere kameraovervåkning av inngangspartier, innkjøring til garasjeanlegg og andre områder som er utsatt for kriminelle handlinger. Borettslaget kan også føre automatisk logg over bruk av elektroniske nøkler. Opptakene og loggen skal brukes til å avdekke kriminelle handlinger og sikre bevis. Opptakene og loggen skal kun være tilgjengelige for bruk etter kriminelle handlinger, og skal slettes etter syv dager med mindre mistanke om en kriminell handling er meldt i mellomtiden. Borettslagets styre er behandlingsansvarlig for opptak og logg.

SAGENE RING VEL

VEDTEKTER
for
SAGENE RING VEL

vedtatt på årsmøte den 03.09.1998
(endret 16.09.1999, 02.04.2001 og 10.06.2003)

1.0 Medlemmer - Formål

1.1 Medlemmer av Sagene Ring Vel er følgende eiendommer (heretter benevnt "medlemmene"):

Thurmannsgate 10 Borettslag	gnr. 221 bnr. 277
Eierseksjonssameiet Thurmannsgate 12	gnr. 221 bnr. 278
Eierseksjonssameiet Stockfleths gate 51	gnr. 221 bnr. 279
Borettslaget Pontoppidan	gnr. 221 bnr. 280
Pontoppidans gate 7 - næringsseksjoner	gnr. 221 bnr. 281

1.2 Eierseksjonssameiene Thurmannsgate 12 og Stockfleths gate 51 består av seksjonseiere. Seksjonseiere representeres i Sagene Ring Vel av sine eierseksjonssameier, og den enkelte seksjonseier kan ikke selv være medlem av Vellet.

Medlemmene er forpliktet til å overlate til Sagene Ring Vel å gjennomføre vedlikehold av medlemmenes samlede uteareal i samsvar med disse vedtekter, jf. erklæring om bruk av uteareal som er tinglyst på alle medlemmers eiendom.

1.3 Formålet med disse vedtekter er å etablere en hensiktsmessig organisasjon for:
* å sikre at eiendommenes samlede uteareal blir hold vedlike slik at det alltid fremstår som rent og i god stand, og slik at det kan utnyttes på en for medlemmene hensiktsmessig måte.
* å sikre at kostnadene til drift og vedlikehold av det samlede uteareal fordeles på eiendommene i henhold til fastsatt fordelingsnøkkel.
* å sikre alle medlemmer medbestemmelse over de samlede utearealer.

2.0 Vellets oppgave

2.1 Vellet har rett og plikt til å gjennomføre vedlikehold/drift av medlemmenes samlede uteareal omhandlet under pkt. 1.1. Vellet treffer alle avgjørelser som naturlig hører sammen med denne oppgave.

2.2 Vellet kan fastsette nærmere bruksregler for utearealet, og kan også foreta omdisponeringer av areal såfremt dette ikke blir til vesentlig ulempe for noen av eiendommene. Slike regler skal kunngjøres på behørig måte for medlemmers eiere og leietakere.

2.3 Unntatt fra Vellets ansvarsområde er eksklusive bruksarealer tilliggende leiligheter/seksjoner som ligger på bakkeplan i samtlige eiendommer unntatt gnr. bnr. .

3.0 Årsmøtet

3.1 Vellets øverste organ er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen 30 juni og etter at generalforsamlingen og sameiermøte er avholdt av Vellets medlemmer, ref pkt 1 . Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres for medlemmene og samtlige møteberettigede minst 14 dager før møtet. Forslag til planer og budsjett må være sendt medlemmene senest 1. mars samme år. Alle møteberettigede kan kreve saker tatt opp på årsmøte
Forslag til saker som skal tas opp på årsmøtet må være sendt styret i SRV samt de enkelte medlemmenes styrer innen 1 februar.
Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp i innkallingen.

3.2 Møteberettigede er alle som har rett til å møte på medlemmenes generalforsamling eller sameiermøte.
Stemmerett har bare medlemmene representert ved sin valgte representant til styret. Hver representant har én stemme hver. Dokumentasjon for valg av styrerepresentant må fremlegges ved årsmøtets åpning.

3.3 Det velges en dirigent til å lede årsmøtet og en referent samt to personer til å undertegne protokollen. Leder for Vellets styre leder årsmøtet frem til valg av dirigent er gjennomført. Protokoll fra årsmøtet med årsmøtets beslutninger sendes medlemmene.

3.4 Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene.

3.5 Vedtak om å foreta nyanskaffelser, forbedringer m.v. når utgiftene til tiltaket er vesentlige og tiltaket ikke kan anses som alminnelig vedlikehold/drift av uteareal, krever 4/5 av stemmene.

3.6 Årsmøtet behandler:

- Årsberetning
- Revidert regnskap
- Innkomne forslag
- Planer og budsjett for kommende år, herunder fastsettelse av medlemmenes bidrag
- Valg av styrets leder og nestleder
- Valg av revisor
- Fastsettelse av godtgjørelse for styrets medlemmer
- Fastsettelse av bruksregler i henhold til pkt. 3.2

3.7 Ekstraordinært årsmøte kan avholdes når styret finner det nødvendig, eller minst to av vellets medlemmer fremmer skriftlig krav om det overfor styret. Ekstraordinært årsmøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært årsmøte så langt disse regler passer.

4.0 Styret

4.1 Vellet ledes av et styre. Styret er sammensatt av ett medlem fra hvert av Vellets medlemmer. Styremedlemmene samt varamedlemmer oppnevnes for 1 år om gangen av vellets medlemmer. Navnene på oppnevnte medlemmer må være innsendt til styret senest 14 dager før ordinært årsmøte. Styrets leder og nestleder velges blant

styremedlemmene av årsmøtet.

4.2 Styret har den daglige ledelse av vellet og skal iverksette årsmøtets vedtak. Innenfor rammene av årsmøtets vedtak og de økonomiske midler som står til vellets disposisjon bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift av såvel uteareal som garasjekjeller skal organiseres og utføres. Styret kan herunder engasjere forretningsfører, vaktmester, vaktselskap og/eller annet personale til å utføre oppgavene.

4.3 Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Alle utbetalinger attesteres av to styremedlemmer før utbetaling.

4.4 Styret holder møte når leder eller et flertall av medlemmene krever det.

4.5 Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av de tilstedeværende medlemmer. Styrets protokoll gjøres kjent for medlemmene. Møteberettigede på årsmøtet har rett til innsyn i protokollen.

4.6 Styret treffer sine avgjørelse med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene, herunder leder eller nestleder, er tilstede. Ved stemmelikhet blir stemmen til styrets leder avgjørende, og i hans fravær vil nestleders stemme ha tilsvarende betydning.

4.7 Styret skal påse at det ikke legges hindringer i veien for at utearealet blir brukt i samsvar med formålet, slik at f.eks. lekearealer kan brukes til lek, veier til ferdsel etc.

5.0 Fordeling av utgifter

5.1 Vellets utgifter fordeles forholdsmessig etter medlemmenes samlede bruksareal fastsatt etter endelig oppmåling. Medlemmene er forpliktet til å betale sin andel av utgiftene i henhold til ovennevnte fordelingsnøkkel, og medlemmene er selv ansvarlige for å fordele sine andeler av utgiftene på medlemmenes egne leietakere/seksjonseiere.

5.2 Styret kan innkreve forskuddsvis betaling av utgiftene til neste års vedlikehold.

5.3 Dersom Sagene Ring Vel avvikles, skal innestående beløp på styrets konto, etter at alle vellets forpliktelser er oppgjort, benyttes til vedlikehold av uteareal og/eller garasjeanlegg; alternativt tilbakebetales medlemmene forholdsmessig etter det de har betalt inn. Avgjørelsen tas av årsmøtet.

6.0 Endringer av vedtektene m.v

6.1 Endringer av vedtektene, herunder avvikling av ordningen med felles vedlikehold, vedtas av årsmøtet med minst 4/5 av stemmene. Endringer i kostnadsfordelingen medlemmene i mellom, jfr. pkt. 5.1, krever enstemmighet.

7.0 Medlemmenes bruk av fellesareal

7.1 Medlemmene, herunder deres beboere og besøkende, har rett til å ferdes på og til å bruke de andre eiendommenes uteareal. Bruken skal skje hensynsfullt og i samsvar med formålet med arealet. Medlemmene må herunder respektere at det tilrettelegges for den bruk som følger av reguleringsbestemmelsene, som f.eks. barnehage.

Bruk som unødig er til hinder eller sjenanse for eieren av utearealet er ikke tillatt.

7.2 Medlemmene, kan i tillegg til det arbeid som vellet utfører, selv utføre arbeid/iverksette tiltak for egen regning på sine eiendommer, som f.eks. beplantning. Slike tiltak skal ikke hindre de andre medlemmene i å utøve sin bruksrett, og gir ikke medlemmet rett til reduksjon i sitt bidrag til vellet, og heller ikke krav på refusjon av utgiftene dersom senere tiltak fra vellets side medfører at medlemmenes egne tiltak må fjernes, omarbeides eller lignende.

7.3 Medlemmene kan ikke sette opp innretninger som unødig hindrer de andre medlemmene i å utøve sin bruksrett. Det er ikke tillatt å utplassere reklamemateriell eller annet som virker skjemmende på området. Utplassering av reklamemateriell på utearealet kan bare foretas etter forhåndsgodkjenning av styret.

7.4 Motorferdsel er tillatt bare på veger og områder der det er tilrettelagt for slik ferdsel. Parkering og lagring av gjenstander er tillatt bare på plasser/områder som er avsatt til slike formål.

7.5 For øvrig må medlemmene respektere bruksregler gitt av vellet i henhold til vedtektene pkt. 2.2.

SAGENE RING GARASJESAMEIET

VEDTEKTER
for
SAGENE RING GARASJESAMEIE

vedtatt på konstituerende sameiermøte den 3. september 1998
(endret 16.03.1999, 02.04.2001, 10.06.2003 og 31.05.2022)

1. Lagets medlemmer m.v.

Sagene Ring Garasjesameie (sameiet) er etablert for å ta seg av drift, vedlikehold og andre fellesanliggender for garasjeanlegget med gnr.521 bnr.1. Garasjeanlegget har nedkjørsel fra Thurmanns gate 12. Sameiet er et tingsrettslig sameie som består av eierne av garasjeanlegget.

2. Garasjesameiets oppgaver

Sameiet skal gjennomføre drift/vedlikehold av garasjeanlegget. Sameiet treffer alle avgjørelser som naturlig hører sammen med denne oppgave. Sameiet kan herunder fastsette regler for bruk av garasjeanlegget. Slike regler må kunngjøres på behørig måte for eierne og brukerne.

3. Styret

3.1 Styret består av 5 medlemmer. Følgende eiendommer velger ett styremedlem hver:

Thurmannsgate 10 Borettslag	gnr. 221, bnr 277
Eierseksjonssameiet Thurmannsgate 12	gnr. 221, bnr 278
Eierseksjonssameiet Stockfleths gate 51	gnr. 221, bnr 279
Borettslaget Pontoppidan	gnr. 221, bnr 280

Andre eiere i garasjeanlegget enn de 4 eiendommene under pkt. 3.1 (herunder seksjonseierne), velger i fellesskap ett medlem til styret.
Eierne bør oppnevne samme medlem til sameiets styre som til styret for Sagene Ring Vel. Reglene som gjelder for styret i Sagene Ring Vel gjelder også for sameiets styre så langt de passer og så langt ikke annet framgår av sameiets vedtekter.

3.2 Styret skal sørge for at garasjeanlegget vedlikeholdes og renholdes slik at anlegget til enhver tid, så langt det er mulig, kan brukes i samsvar med formålet og slik at alle krav i henhold til gjeldende regelverk om brannsikring etc. er oppfylt.

3.3 Styret påser at kostnadene til sameiets virksomhet fordeles og innkreves i henhold til fordelingsnøkkelen, jfr. pkt. 6.

4. Årsmøtet

Sameiets øverste organ er årsmøtet.

Eierne bør oppnevne samme medlem til sameiets årsmøte som til årsmøtets for Sagene Ring Vel. Reglene som gjelder for årsmøtet i Sagene Ring Vel gjelder for sameiets årsmøte så langt de passer og ikke annet følger av sameiets vedtekter. Årsmøtet bør avholdes samme dag som årsmøtet for Sagene Ring Vel.

Møteberettigede er alle som har rett til å møte på medlemmenes generalforsamling eller sameiermøte. Stemmerett har bare medlemmene ved sin valgte representant.
Hver representant har én stemme hver. Dokumentasjon for valg av styrerepresentant må fremlegges ved årsmøtets åpning.

Bare representanter for eierne av garasjeanlegget kan delta i avstemminger vedrørende garasjeanlegget. Ved stemmelikhet, blir stemmen til den eiendom som årsmøtets dirigent er valgt fra avgjørende. Dersom dirigenten ikke deltar i avstemmingen, og det er stemmelikhet, avgjøres saken ved loddtrekning.

5. Fordeling og overføring av parkeringsplasser

Eierbrøken for garasjeanlegget er fastsatt med det samlede antall parkeringsplasser som nevner. Eierandelene kan bare overføres videre sammen med den eiendom (f.eks. seksjon) som andelene er knyttet til dersom slik tilknytning foreligger. Rettighetene til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordelt av Sagene Ring AS i forbindelse med salget av eiendommene, jfr. fordelingsliste utarbeidet av Sagene Ring AS. Intern omfordeling av parkeringsplasser kan foretas av styret.

Ved utleie av parkeringsplass skal styret snarest mulig gis melding om navn og adresse på leietaker. Styret skal også gis melding dersom noen av eierne vil bytte parkeringsplass.
Ved utleie av parkeringsplass oppfordres det til utleie til beboere i Stockflethsgt 51, Pontoppidansgt. 9 , Thurmannsgt. 12 og Thurmannsgt. 10.
Den som leier ut en plass skal aldri gi ut systemnøkkel som gir adgang til sameier i Sagene Ring. Kun portåpner kan lånes ut.

6. Fordeling av kostnader

6.1 Sameiets kostnader fordeles i henhold til eierforholdet. Eierseksjonssameiene skal sørge for at egne seksjonseiers andel av kostnadene blir innbetalt. Det er likevel eierne som er ansvarlige overfor sameiet for sin del av kostnadene, og det uavhengig av om eierne selv bruker parkeringsplassene.

6.2 Styret kan innkreve forskuddsvis betaling av forventede kostnader til neste års drift. Ved oppløsning av sameiet skal alle innestående midler på lagets konti, etter at alle sameiets forpliktelser er oppgjort, tilbakebetales til sameierne etter eierbrøken.

7. Bruksrett til boder etc.

Bodene i garasjeanlegget disponeres av eierne av garasjeanlegget i samsvar med plantegning utarbeidet av Sagene Ring AS. Ikke alle sameiere har bruksrett til bod i garasjeanlegget. Vedlikehold av bodene, herunder kostnader til vedlikehold, er garasjelaget uvedkommende.

8. Garasjeanlegget - bruk m.v

8.1 Eierne av garasjeanlegget har rett til å bruke nedkjørsel som ligger på Thurmanns gate 12 gnr. 221 bnr. 278 som adkomst til garasjeanlegget. Denne rettighet er tinglyst som en heftelse på gnr. 221 bnr. 278 .

8.2 All ferdsel i garasjeanlegget og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres samt slik at unødig skade ikke forvoldes. Det er ikke tillatt å

parkere på veiene i garasjeanlegget.

8.3 Anlegget skal kun benyttes til parkering.

Det foreligger ingen husordensregler for Sagene Ring Garasjesameie.

AREALBEKREFTELSE OG REGULERING

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sandra Kjellsen

Dato: 26.06.2023

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86473847
41239/ WM120_52_3005271

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Grutle, Svein

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.221 BNR. 277

Vi viser til bestilling av 20230626 for THURMANNS GATE 10A.

GNR. 221 BNR. 277

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.08.1998.

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

3136 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

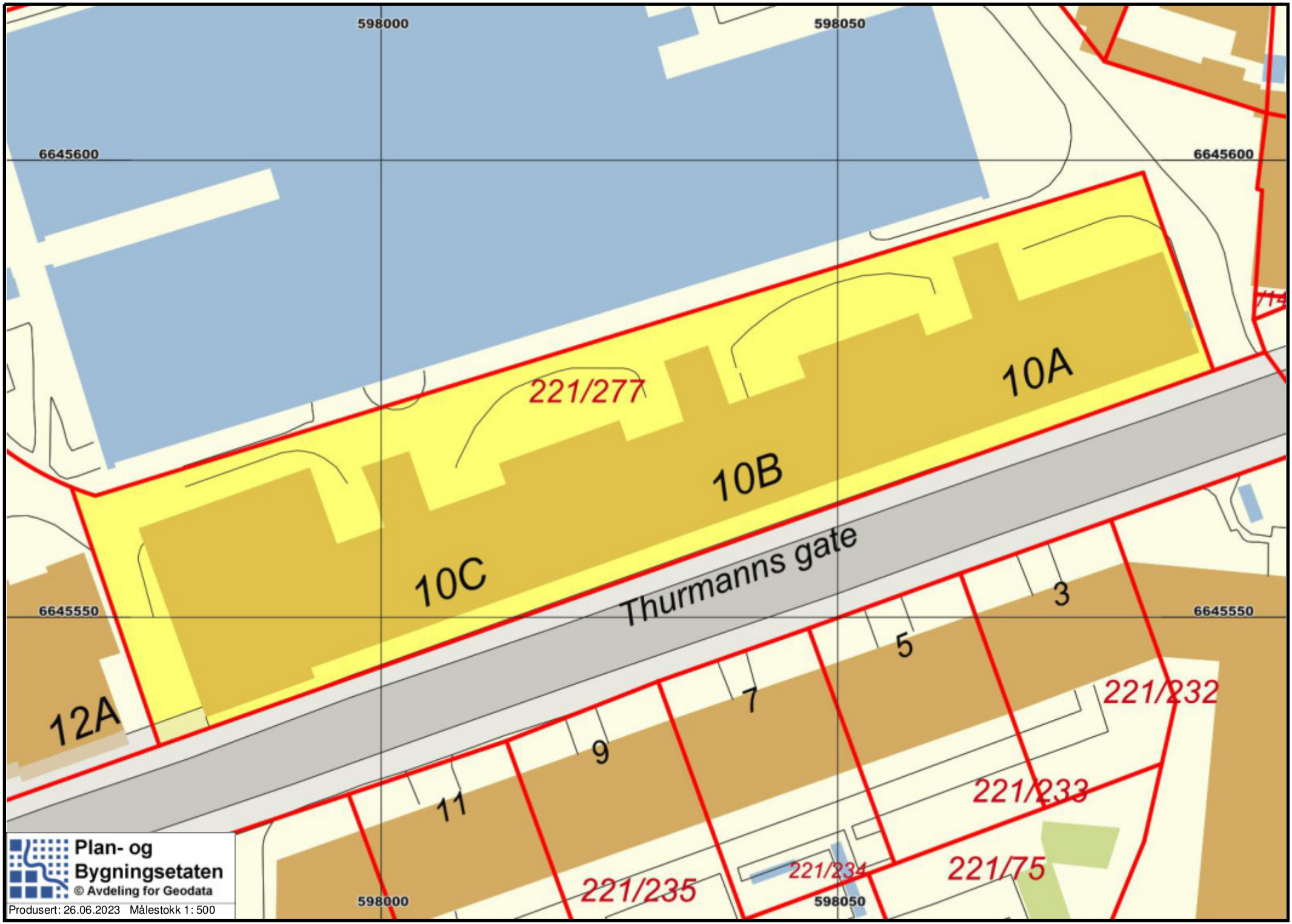
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

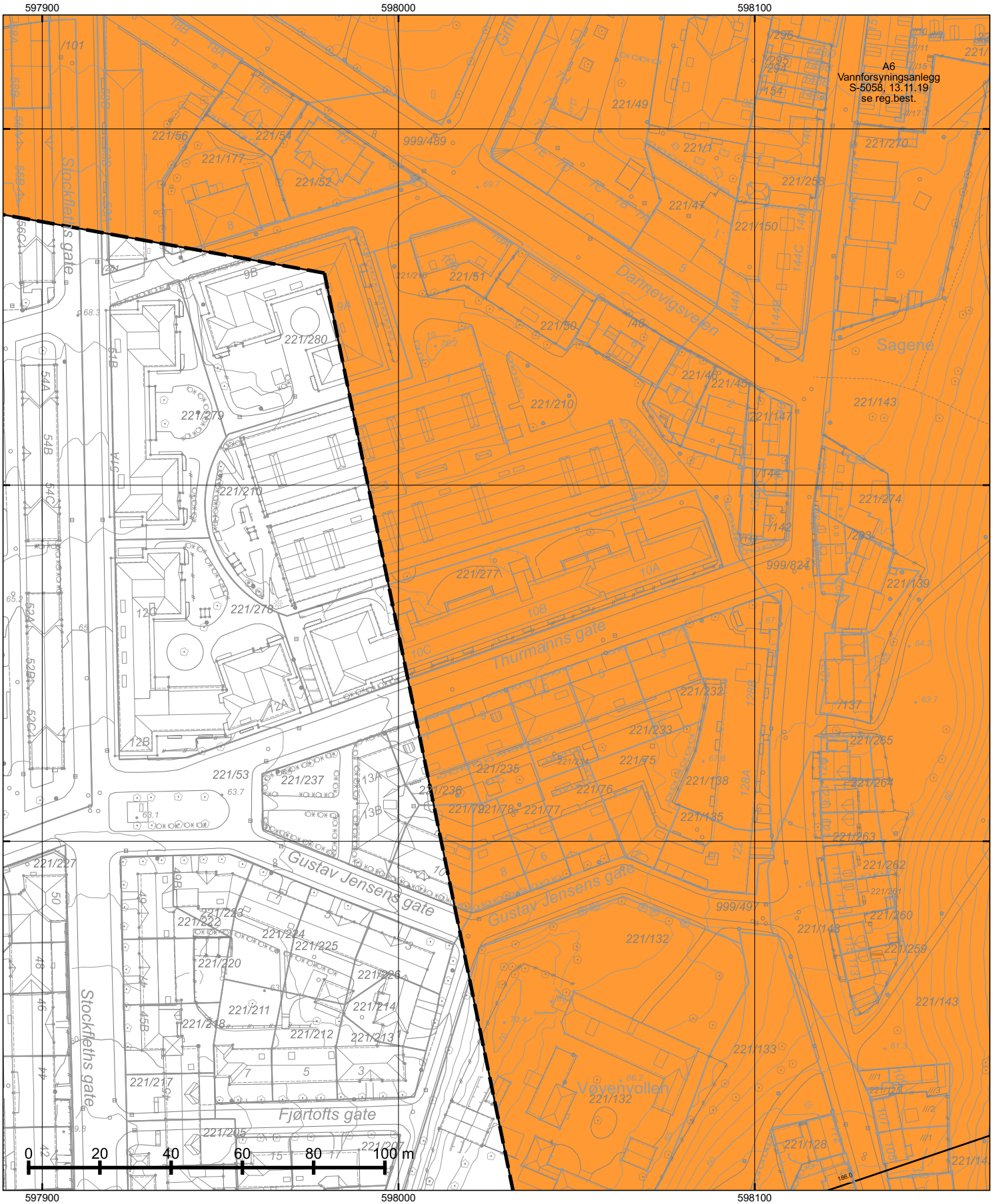
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

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


598000
598050
6645600
6645600
221/277
10A
10B
10C
Thurmanns gate
6645550
6645550
12A
3
5
7
9
11
221/232
221/233
221/234
221/75
221/235
598000
598050
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 26.06.2023 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: 26.06.2023
Bruker: svgr
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

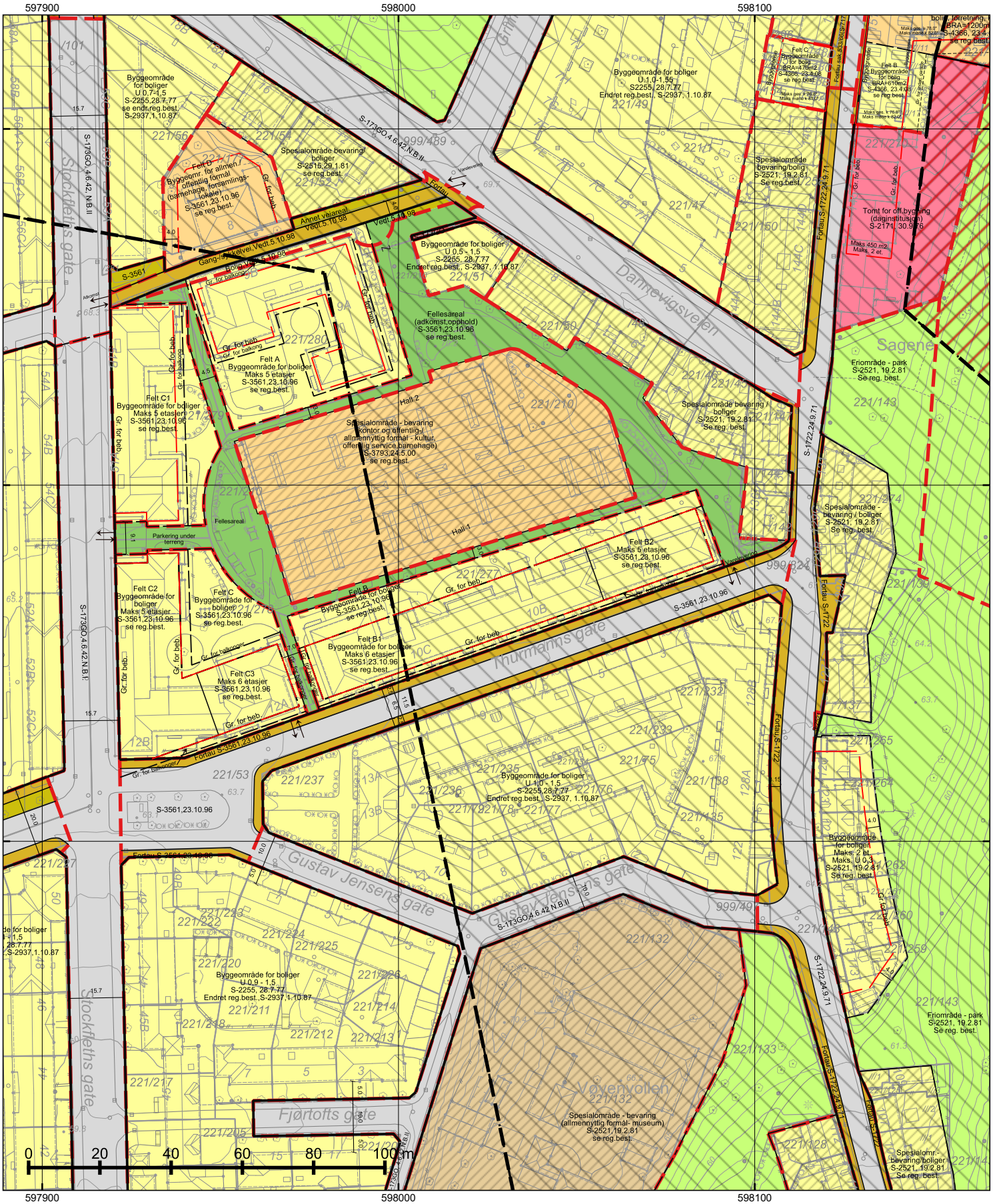
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 120844/ 86473847
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005271
Adresse: THURMANNS GATE 10A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 221/277

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: 26.06.2023
Bruker: svgr
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

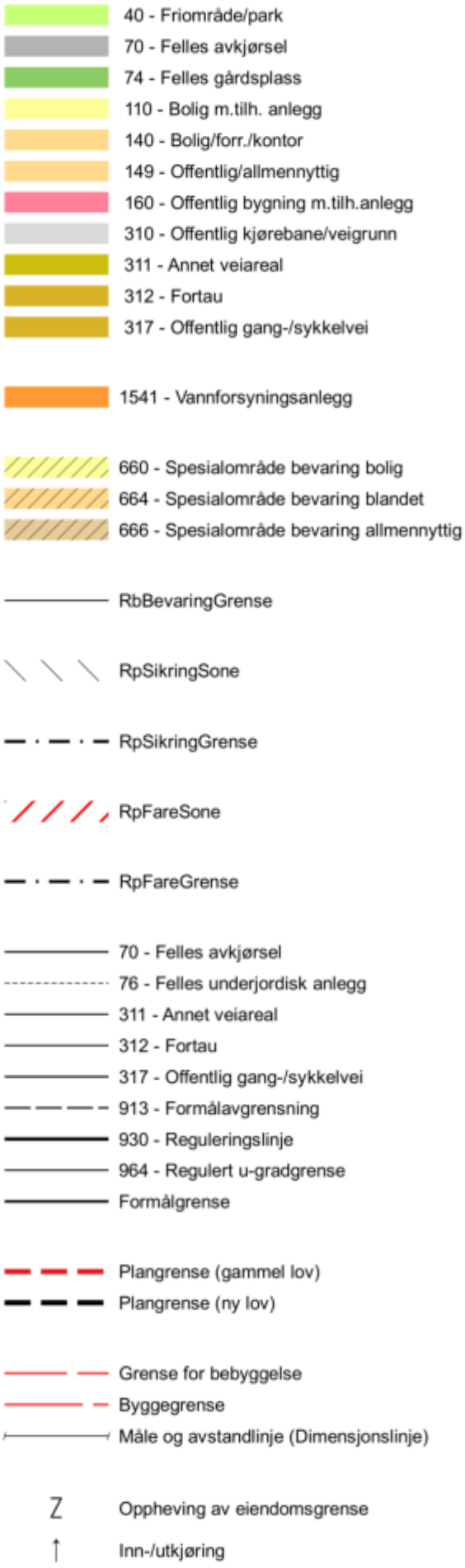
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

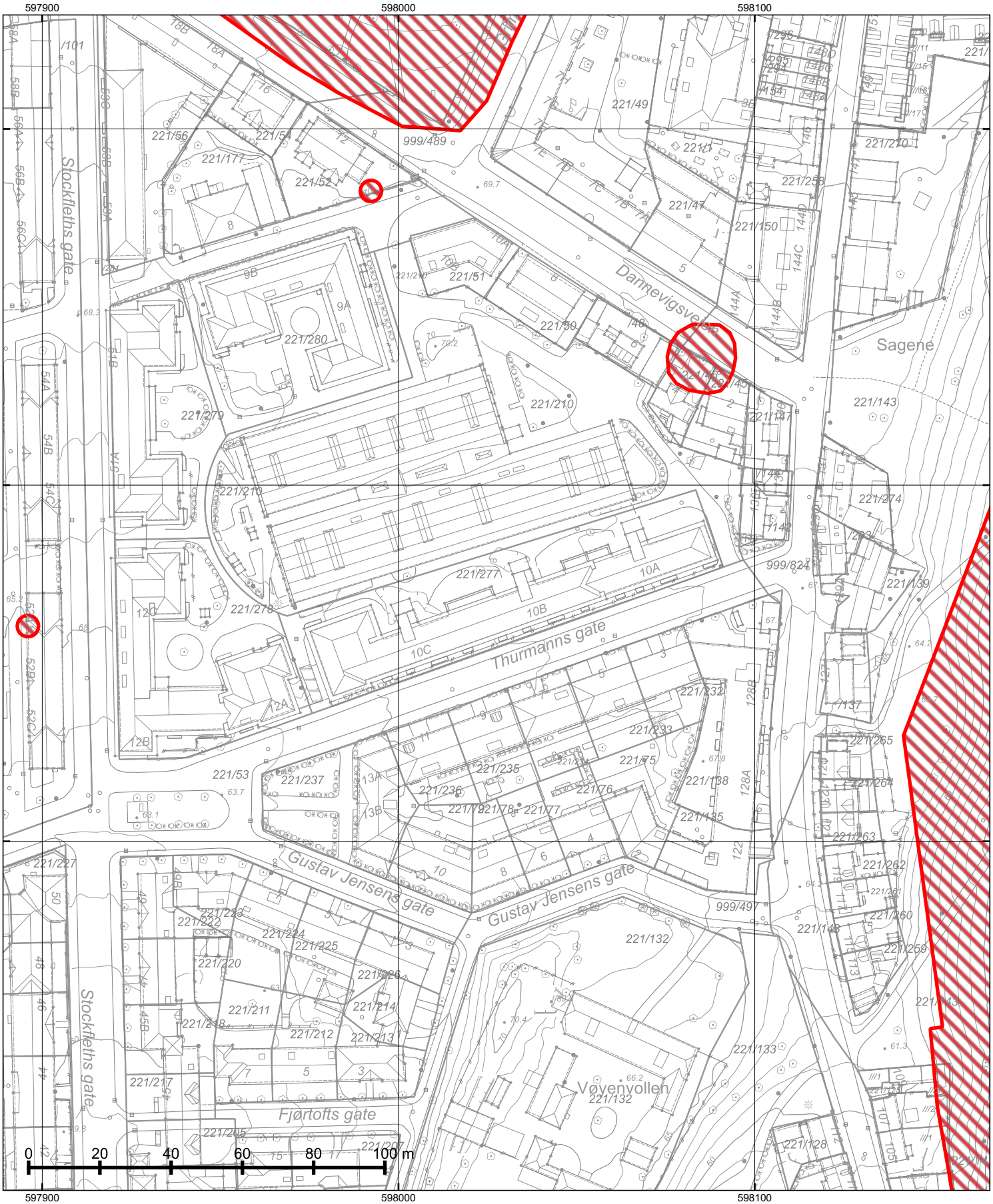
PlottID/Best.nr: 120844/ 86473847
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005271
Adresse: THURMANNS GATE 10A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 221/277

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

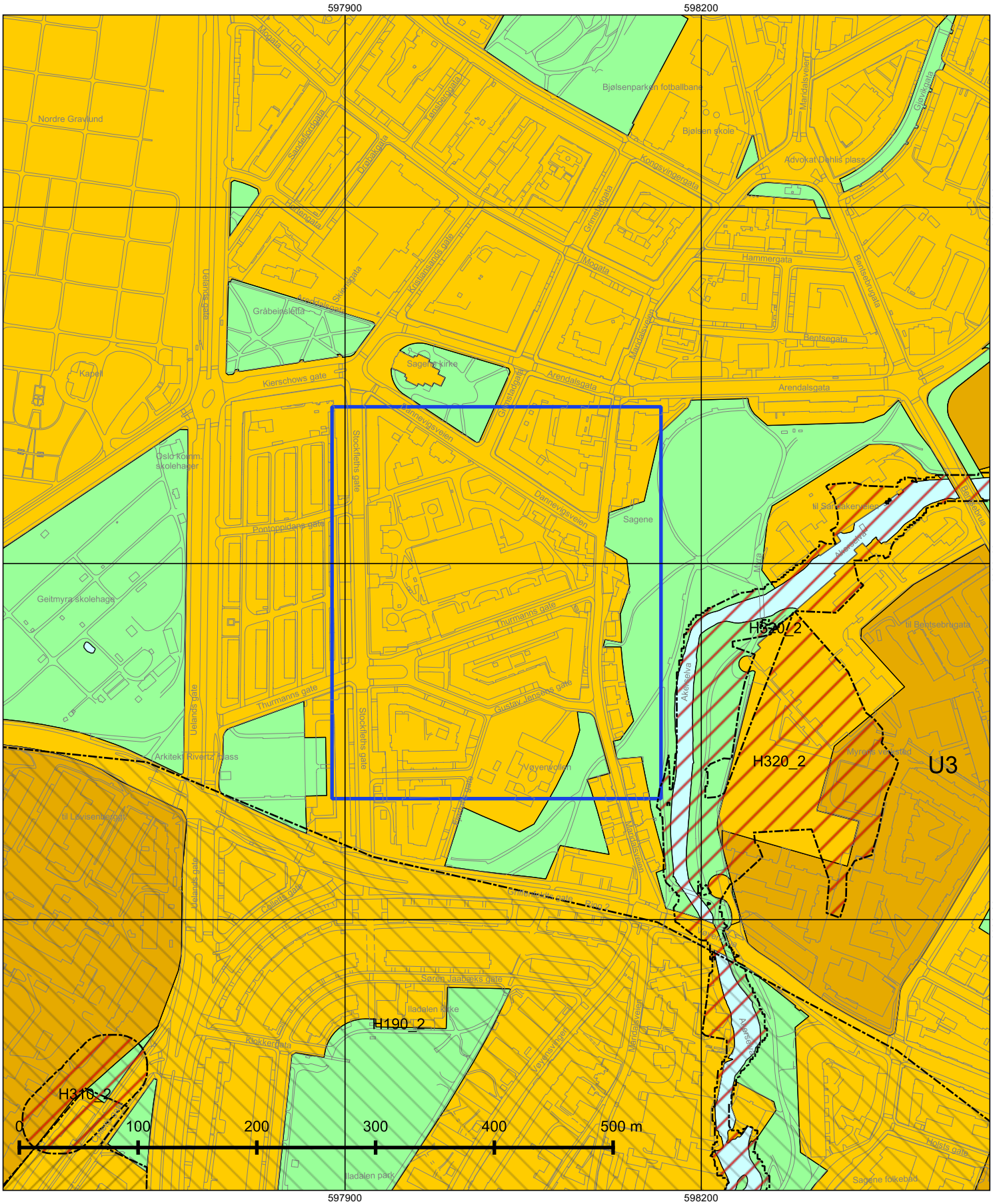
Dato: 26.06.2023
Bruker: svgr
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 120844/ 86473847
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005271
Adresse: THURMANNS GATE 10A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 221/277

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: 26.06.2023
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 120844/86473847
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005271

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

S-3561

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Stockfleths gate 43 m.fl. - Trikkestall-tomta - Boliger

Vedtaksdato: 23.10.1996

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199405046

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: V051098, 3827394

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR STOCKFLETS GATE 43 MFL. TRIKKESTALLTOMTA, SAGENE

§ 1. Området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for offentlig/ allmennyttig formål (barnehage, forsamlingslokale)
- Spesialområde bevaring offentlig/allmennyttig formål (kultur, bevertning, offentlig service, barnehage)
- Trafikkområde (gate, gang-/sykkelvei, fortau, annet veiareal)
- Fellesareal (atkomst, opphold)

§ 3. **Generelt.**
Ny bebyggelse kan oppføres innenfor grense for bebyggelse, maks gesims- og etasjeantall angitt på plankart og i bestemmelser.

Det skal i forbindelse med byggesøknad sendes inn utomhusplan for hele området som viser; atkomst, gangveier, trapper, ramper, eksisterende og nytt terreng, lekeplasser, oppholdsarealer, beplantning, murer o.l.

§ 4. **Byggeområde for boliger.**
Balkonger og karnapper kan utkrages 1 meter utover grense for bebyggelse fra 2.et og opp. Før det gis byggetillatelse for balkonger ut over offentlig gategrunn, skal det innhentes uttalelse fra Samferdselsetaten. Arkitektoniske og konstruktive elementer kan godkjennes utover grense for bebyggelse etter nærmere vurdering.
Innenfor grense for balkonger inne i kvartalet tillates det en balkong på maks. 12 m2 pr leilighet.
På loft tillates et boligareal med bruksareal inntil 1/3 av underliggende etasjes bruksareal tillagt underliggende leilighet. I felt C2 og C3 kan det tillates selvstendige leiligheter i loftsetasje.
Det skal ikke være ensidig orienterte leiligheter mot nord. Minimum 80% av leilighetene skal være på 3 rom eller mer.
Det skal for boligene være et uteareal, balkonger medregnet, på minimum 25% av boligenes bruksareal.

Felt A:
Ny bebyggelse mot Pontoppidans gate kan oppføres i maks 5 etasjer. Overkant dekke kan være inntil kote 82,5.
Mønehøyde skal ikke overstige mønehøyde i Stockflethsgate 53.

Felt B1:
Ny bebyggelse mot Thurmanns gate kan oppføres i maks 6 etasjer. Overkant dekke kan være inntil kote 83.
Mønehøyde skal ikke overstige mønehøyde på motstående side med mer enn 2 meter. Utbygg kan tillates i mindre omfang i feltet mellom byggegrense og grense for balkonger. Arealet mellom bebyggelsen og Thurmanns gate skal opparbeides som forhage.

Felt B2:
Ny bebyggelse mot Thurmanns gate kan oppføres i maks 5 etasjer.
Overkant dekke kan være inntil kote 81,5. Mønehøyde skal ikke overstige mønehøyde på motstående side med mer enn 2 meter.
Utbygg kan tillates i mindre omfang i feltet mellom byggegrense og grense for balkonger. Arealet mellom bebyggelsen og Thurmanns gate skal opparbeides som forhage.

Felt C1:
Ny bebyggelse kan oppføres i maks 5 etg mot Stockfleths gate.
Overkant dekke kan være inntil kote 82. Mønehøyde skal ikke overstige mønehøyde i Stockfleths gate 53. I 1. etasje kan innpasses forretning og kontor.

Felt C2:
Ny bebyggelse kan oppføres i maks 5 etg mot Stockfleths gate.
Overkant dekke kan være inntil kote 79,5. Mønehøyde skal ikke overstige mønehøyde i Stockfleths gate 53. I 1. etasje kan innpasses forretning og kontor.

Felt C3:
Ny bebyggelse kan oppføres i maksimum 6 etg. mot Stockfleths gate.
Overkant dekke kan være inntil kote 83.
Mønehøyde skal ikke overstige mønehøyde i felt B1.
I 1. etasje kan innpasses forretning og kontor.

§ 5. Felt D:
Offentlig/allmennyttig formål (barnehage, forsamlingslokale).
I tillegg til det bruksareal som ligger i eksisterende bebyggelse, kan det innpasses et tilbygg på inntil 80 m2 innenfor den viste grense for bebyggelse.

§ 6. Felt E:
Spesialområde bevaring offentlig/ allmennyttig formål (kultur, bevertning, offentlig service og barnehage).
Ved utbedring og reparasjon av bebyggelsen skal det opprinnelige eksteriøret til hallene bevares. Bygningenes uttrykk med hensyn til form, proporsjoner, materialer og farger skal bevares eller tilbakeføres til opprinnelig utførelse. Dersom bevaringsverdig bebyggelse eller andre elementer må erstattes pga brann eller av andre årsaker, tillates nybygg med samme dimensjoner. Ved plassering, høyder, form, fasadeutforming og farger skal nybygget tilpasses det bevaringsverdige miljøet.
Det skal i bygningene avsettes areal for minst en 4 avdelings barnehage med tilhørende nødvendige utearealer i direkte tilknytning til denne. I forbindelse med byggesøknad skal det sendes inn en plan som viser leke areal til barnehage.

§ 7. **Fellesareal (atkomst, opphold).**
Fellesarealet skal være felles for feltene A, B, C og E.
Parkeringsanlegg i felt C strekker seg ut i fellesarealet under terreng.

§ 8. **Støy og forurensning:**
Veitrafikkstøy må ikke overskride de laveste verdier gitt i de til enhver tid gjeldende forskrifter, vedtekter eller retningslinjer om støy. Nødvendige tiltak mot støy må redegjøres for samtidig med byggemelding. Alle tiltak må være fullført før bebyggelsen tas i bruk.
Luftforurensning må ikke overskride de laveste verdier gitt i de til enhver tid gjeldende forskrifter, vedtekter, eller retningslinjer for luftforurensning.

§ 9. **Parkering:**
Det skal anlegges felles parkeringsanlegg under terreng med atkomst fra Stockfleths gate og Thurmanns gate som vist på plankartet. Antallet parkeringsplasser skal fastsettes etter gjeldende norm. Minst 5% av bolig- og besøksparkering skal være avsatt for bevegelseshemmede.
Varelevering tillates som vist fra Danneviksveien via Pontoppidans gate og fra Thurmanns gate ved hjørnet mot Maridalsveien.
Atkomst til barnehage/felleslokale felt D og aktiviteter i hallene samt boliger felt A kan skje via gang/sykkelvei i Pontoppidans gate.

LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



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:
Thurmanns gate 10B
Andelsnr. 66 Orgnr. 982767040 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
186-23-0225

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Melinda Vora
Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 47 48 60 20
E-post: melinda@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