BENTSEBRUGATA 23C

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Takstrapport
Egenerklærings-skjema
Meglers verdivurdering
Informasjon fra forretningsfører
Arealbekreftelse og regulering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TAKSTRAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Bentsebrugata 23C
0469 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Joachim André Mæhlum Kirkerud
Dato: 06/09/2023

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:222, Bnr: 11
Hjemmelshaver:	Gjøril Fjeldstad
Tomt:	2511 m²
Byggeår:	1936
Andelsnummer:	Aksjenr: 32
Seksjonsnummer:	
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	06.09.23
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Relativt flat tomt, pent opparbeidet med plen og prydbusker. Gåavstand til service og kollektivtransport.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk fra 1936 oppført med bærende konstruksjoner i betong/mur og etasjeskiller av betong. Valmet takkonstruksjon av tre, antatt tekket med takstein/plater. Etterisolert fasade med pusset og malte overflater.

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:
Radiatorer, koblet på fjernvarme.
Elektriske varmekabler på bad.

ROMHØYDE:
Kjøkken: 2,60m
Entré: 2,61m
Stue: 2,63m
Bad: 2,55m
Soverom: 2,63m

Med laser ble det målt etter skjevheter på tilfeldige steder i etasjeskilleren og det ble registrert disse avvikene:
Kjøkken: 20mm
Entré: 15mm
Stue: 20mm
Soverom: 20m

Leiligheten disponerer en loftsbod, målt til 6,1kvm i gulvareal, samt en kjellerbod, målt til 3,3kvm.

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. Laminat øvrige rom.
Vegger: Flis bad. Panel en stuevegg. Slette/tapetserte overflater øvrige rom.
Himling: Slette overflater.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Hjemmelshaver opplyser om:
21- nytt laminatgulv i stue og entré
21- nytt dusjkabinett
21- montert opplegg for vaskemaskin
21- nye stikk i stue og soverom. Monter taklamper, flyttet taklampe i stue
21-23 - malt vegger og tak i stue og på soverom. Malt vegg på kjøkken.

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
3.etasje	47	0	47	
Sum bygning	47	0	47	

P-ROM:

Entré, bad, stue, kjøkken, soverom

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

06/09/2023



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 ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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 ble rehabilitert i regi av aksjelaget i 2001, i følge tidligere salgsoppgave.
Flislagte vegger.
Dusjkabinett 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
- Gulvstående toalett

Det registreres hulrom bak en veggflis nederst ved dørblad og bak en flis over vaskemaskin. Hulrom under flis er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil ikke medføre en kortere levetid på selve badet. Øvrige overflater fremstår i god stand.

TG2 vurderes da flisene har passert sin antatte levetid.

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 ikke 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.
Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser under besiktigelsen.

TG2 vurderes da flisene har passert sin antatte levetid.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2001, i følge tidligere salgsoppgave

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 med tilhørende klemring og antatt synlig slukmansjett. Hele sluket var ikke godt tilgjengelig for inspeksjon da det ikke var tilstrekkelig tilkomst under dusjkabinett. 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 veggen er av mur. Det ble målt etter fukt på utsatte overflater uten at det måles unormale verdier.

TG2 vurderes da membranen har passert sin antatte levetid på 20år.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 2 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 heltre og fliser på vegg bak oppvaskkum. Integrert platetopp, komfyr og kjøl/frys. Frittstående oppvaskmaskin. Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri. Ventilator med kullfilter.

Det registreres noe bruksmerker på benkeplate rundt benkeplate. Noe ulyd når det gås på laminatgulvet. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

TG2 vurderes da kullfilter ikke tilfredsstiller dagens krav til avtrekk.

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 14-lags isolerglass, produsert i 14. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 81 og 89.
Vinduer med 3-lags isolerglass, produsert i 14.
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, brann og lyd spesifisert B-30, 35dB.

TG2 vurderes da enkelte vinduer har passert halvparten av sin forventede levetid.

Merknader: Forventet levetid for vinduer og ytterdører er 40 år

©dbare.com

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

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 5,3kvm vendt mot øst. Støpt dekke kledd med terrasseheller og rekkverk av stål. Det måles tilfredsstillende høyde på rekkverk med 124cm.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Vannrør: 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.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran lokalisert i inspeksjonsluke på badet. Stoppekran for kjøkken lokalisert under kjøkkenvask. Stoppekranene fungerer etter hensikten. Det registreres en del kondens på stoppekranene på badet. Synlige vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast.

TG2 vurderes på bakgrunn av kondens på vannrør.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft til leiligheten via spalter i vindu og friskluftsevntil bak foring til kjøleskap på kjøkkenet. Tilluft til bad via spalte under dørblad. Bad tilkoblet naturlig avtrekk.

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

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©dbare.com

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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 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 trappeoppgang med automatsikringer og 5 kurser. Hovedsikring på 40amp. Det er fremlagt samsvarserklæring for nye stikk og montering av taklamper.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:
Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknader:

©dbare.com

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

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

Tilleggsopplysninger:

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

Takstmannens vurdering ved TG2:	
1.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes da flisene har passert sin antatte levetid.
1.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 vurderes da flisene har passert sin antatte levetid.
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da membranen har passert sin antatte levetid på 20år.
2.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurderes da kullfilter ikke tilfredsstiller dagens krav til avtrekk.
4.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes da enkelte vinduer har passert halvparten av sin forventede levetid.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes på bakgrunn av kondens på vannrør.
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

EGENERKLÆRINGS-SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	186230303

Adresse	Bentsebrugata 23C		
Postnummer	0469	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2021	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	1år2mnd

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige	**Polise/avtalenr.**	90143167
Selger1fornavn	Gjøril	**Selger1etternavn**	Fjeldstad

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: Enerlys Rørservice, Førland Rør AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Enerlys Rørservice installerte opplegg for vaskemaskin i 2021, Førland Rør As installerte dusjkabinett i 2022

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Ikke nødvendig å byggemelde denne typen oppgraderinger

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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 31.08.2023

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

Kommentar

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

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

Firmanavn: Nortrekk AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Rehabilitering av taket ble utført i 2021. Nødvendig vedlikehold av plater og vinduer ble skiftet ut, samt annen installasjon på taket.

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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
31.08.2023

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.

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

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

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

Verified by
SIGNICAT
31.08.2023

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

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

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

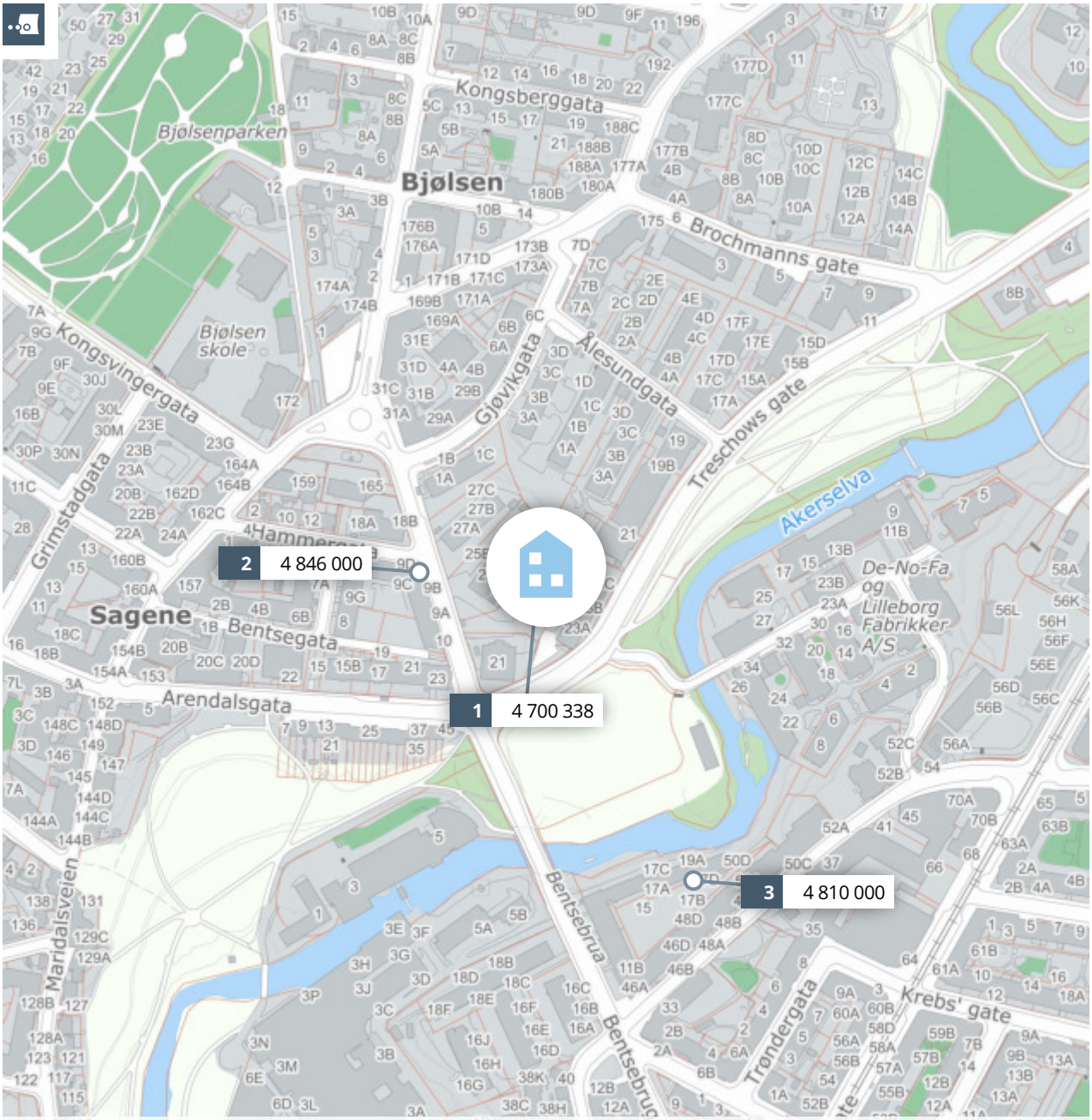
Fjeldstad, Gjøril Borchgrevink

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
31.08.2023

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

BENTSEBRUGATA 23 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 22.09.2023

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bentsebrugata 23 C, 0469 OSLO

Aksjeleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1936

GNR 222 BNR 11 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BJØLSEN RODE 8

Verdivurdert til

4 500 000

302 000	4 802 000	102 128
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	47 m²
BRA	47 m²
Byggeår	1936

Fellesutgifter	5 404
Formue	-
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bentsebrugata 23 B 47 m² 1936 4. etg 1 sov	20.01.2023	4 450 000	**4 390 000**	310 338	4 700 338	**100 007**
2 Hammergata 9 C 49 m² 1937 3. etg 1 sov	21.02.2023	4 500 000	**4 720 000**	126 000	4 846 000	**98 898**
3 Bentsebrugata 17 D 47 m² 1959 4. etg 1 sov	31.05.2023	4 700 000	**4 810 000**	0	4 810 000	**102 340**

Leiligheten ligger i et attraktivt område på Sagene. Området ble i 2021 kåret til et av verdens 21 "kuleste" nabolag av det britiske magasinet Time Out. Serveringssteder som Sagene lunsjbar, Mysterud bar, Tiffany's Bjølsen, Mat & Mer, Jungel Pizza, Kaffebrenneriet og Bamboo ligger i umiddelbar nærhet. Umiddelbar nærhet til Rema 1000.
Kort vei til Torshov, Nydalen, Storo, Grunerløkka, Bjølsen/Voldsløkka m.m.
Flotte grøntområder som Myraløkke, Gråbeinsletta, Torshovparken, Bjølsenparken og Akerselva.

Super og romslig 2(3)-roms hjørneleilighet i byggets 3.etasje. Leiligheten består av entré, separat og nyere kjøkken, generøs stue med utgang til balkong og tidløst baderom med opplegg til vaskemaskin. Leiligheten er gjennomgående og svært lys, med lysinnslipp fra hele tre sider. Frodig og grønt utsyn fra store deler av leiligheten samt balkong.

V.vann og fyring ink i felleskostnader. Parkeringsleie etter venteliste.

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

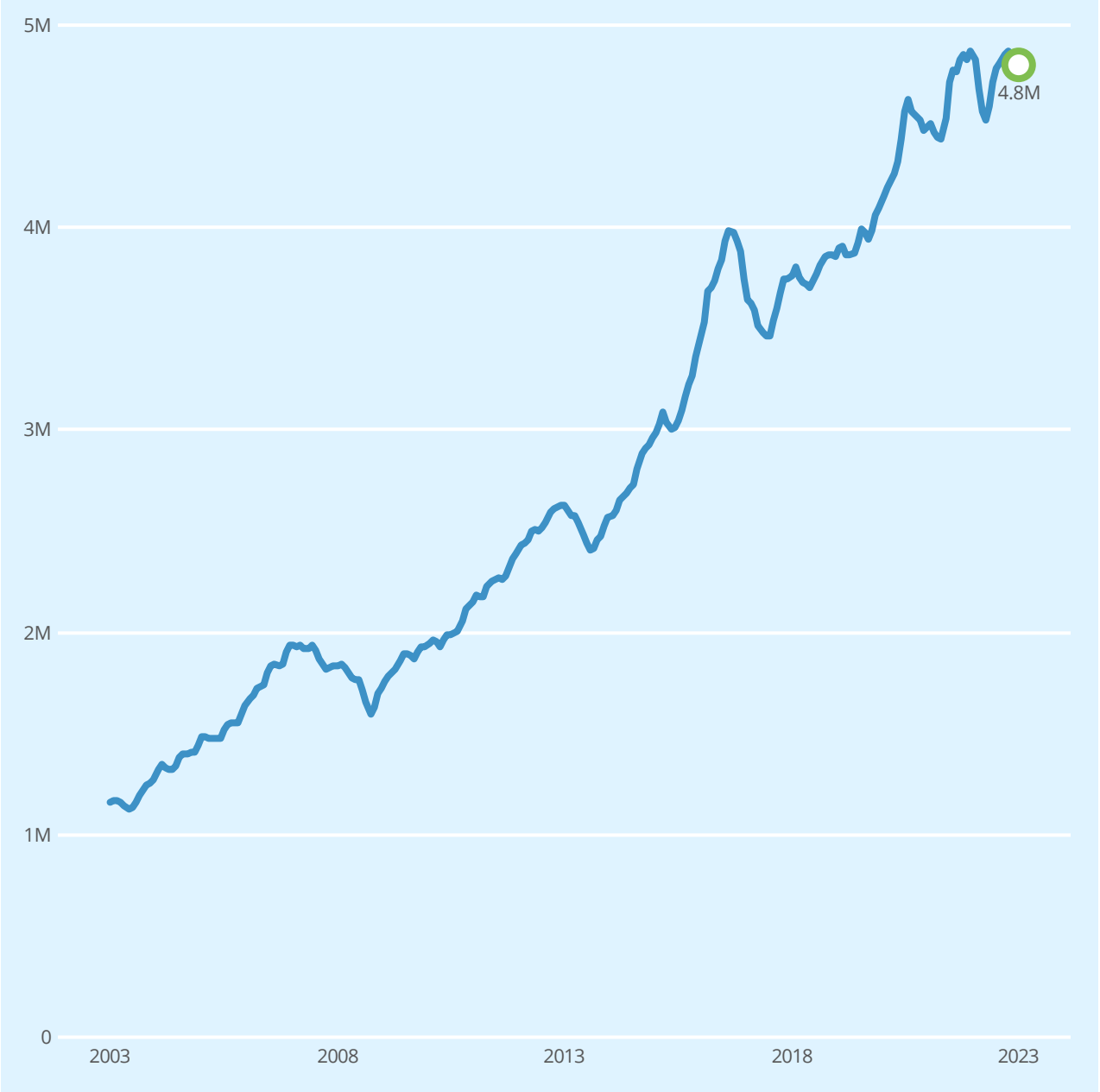
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1	Garasje, anneks
2	Blokk
3	

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i BJØLSEN RODE 8 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

5.1M
4 850 000 Prisantydning i snitt
4.7M
4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
25
dager

Leiligheter solgt i BJØLSEN RODE 8 grunnkrets siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

5 006 000 Salgspris i snitt
4 944 000 Prisantydning i snitt
4.9M
4.8M

Solgt i snitt i løpet av
46
dager

for 1.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

111 232 BJØLSEN RODE 8 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

105 075 Sagene bydel i snitt siste 3 mnd

102 128 Bentsebrugata 23 C
Totalpris 4 800 000

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

7364752 6070/28 06.09.23

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 31.08.2023.

Selskapsnr: 6070 Treschowsgt. Terrasse D A/s,
Organisasjonsnr: 933.714.861 ,
Aksjonær: Gjøril Borchgrevink Fjeldstad
Leieobjektnr: 28
Aksjeboenhetsnr: 00032
Adresse: Bentsebrugata 23 C, 0469 OSLO
Hjemmeside: http://www.bentsebrugate23.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei - styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Boligselskapets forsikring: Tryg Forsikring - polisenummer 6597261.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapporten.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): 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.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Boligselskapet har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til boligselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader
- Selskapet har 17 parkeringsplasser, og leie av disse blir tildelt av styret etter søknad/venteliste. Følger ikke leiligheten ved salg.
- Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser.
- Send søknad om styregodkjennelse på mail til styreleder.
- Styret skriver følgende i sin 2018 rapport:
- Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- 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.

- Aksjeselskapet har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir aksjonær adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at aksjonær har inngått en egen avtale med aksjeselskapet.
- Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil aksjonær få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.04 og 30.10 på aksjeselskapets felleslån.
- Styret har vedtatt å øke de ordinære felleskostnadene med 35 %, og alle parkeringsplasser med kr 50 pr. måned fra 01.01.23.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (06.09.23)
* HUS601-11469748 5	A	2.506.448,-	9 år 8 md.	2		Flyt	3,39%
* OBOS01-98207368482	A	5.775.852,-	20 år 3 md.	12		Flyt	6,00%
* OBOS02-98207974846	A	1.582.686,-	18 år 1 md.	12		Flyt	6,00%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.404,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	3.229,-
Bredbånd	121,-
Kapitalkost. lån 2 HUS601	611,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS01	1.443,-

IN-lån: For selskap med IN-ordning sendes det ut giroer for felleskostnader og kapitalkostnader for 3 måneder ad gangen. Sum kapitalkostnader endres dersom det skjer renteendringer og kommer da som tillegg på giroene påfølgende måneder (ev. fratrekk ved rentenedgang). Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode følge selger. Det kan derfor påløpe restanse selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2022 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	120,-	9.362,-	12.301,-	310.386,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* HUS601-11469748 5	60.436,-	614,-
* OBOS01-98207368482	202.636,-	1.472,-
* OBOS02-98207974846	38.168,-	295,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 302.000,- (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.09.2023

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 Kine Skjetne Arnestad tlf.22 86 83 39 ev. pr. e-post: kine.arnestad@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

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

Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører

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

Melding fra megler om salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Tor Egil Øen Bentsebrugata 23 A, 469 OSLO, e-post: tor.egil.oen@norconsult.com. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t. (alle prisene er inkl. mva):
Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5 250,- samt kr 450,- for pantattest.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

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

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-post adresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Garasje/ Parkering:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2023

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



Årsmøte 2023

6070 Treschowsgt. Terrasse D A/S

OBOS

Til aksjonærene i Treschowsgt. Terrasse D A/S

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 23.05.2023 – kl. 18.00.
Sted: Sagene Samfunnshus. Møterom: Trinserud.

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Treschows gata. Terrasse D A/S
avholdes tirsdag 23.05.2023 – kl. 18.00.
Sted: Sagene Samfunnshus. Møterom: Trinserud.

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 møtedeltaker 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. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

4. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av 1 styremedlem for 2 år
   - **B)** Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 20.04.2023
Styret i Treschowsgt. Terrasse D A/S

Tor Egil Øen /s/ Magnus Sørlie Pedersen /s/ Susanne Roald /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tor Egil Øen	Bentsebrugata 23 A
Styremedlem	Magnus Sørlie Pedersen	Bentsebrugata 23 B
Styremedlem	Susanne Roald	Bentsebrugata 23 B
Varamedlem	Adrian Møller Haugan	Bentsebrugata 23 A
Varamedlem	Kristian Borgen Stensgård	Bentsebrugata 23 A

Generelle opplysninger om Treschowsgt. Terrasse D A/S
Aksjeselskapet består av 40 leiligheter knyttet til aksjer.
Treschowsgt. Terrasse D A/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933714861, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
222 11

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

Treschowsgt. Terrasse D A/S har ingen ansatte.

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

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.

Styrets arbeid

Styret i 2022 har gjennomgått en rekke utfordringer. Vårt innvalgte styremedlem Marthe Vaseng Arntsen gikk bort, hvorav Susanne Ø. Roald gikk inn som fast styremedlem.

Det ble gjennomført ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med dette. Videre har året vært påvirket av usikkerheter i verden som har påvirket prisstigninger og økte felleskostnader.

Gjennom året som har gått har styret jobbet med å begrense kostnader og holde bygget vårt oppdatert og vedlikeholdt, men selv med dette har prisene hatt stor økning og etter anbefaling fra forretningsfører valgte styret å øke felleskostnadene.

Vi har gjennomført 5 fysiske styremøter. I styremøtene har saker som kommer fra beboere blitt tatt opp, samt faste gjøremål styret har jobbet med gjennom året.

I 2022 fikk vi gjennomført 2 felles dugnader med godt oppmøte og sosialt samvær. Det ble bestilt pizza og kjøpt inn drikke. Vi fikk ryddet, klippet hekk, vasket vinduer og ryddet kjeller og loft. Styret setter pris på den gode dugnadsånden i borettslaget og håper flere setter pris på samholdet i blokken vår!

Vi har i 2022 hatt noen ekstrautgifter. Der kostnader for kun fyring økte med kr 75 000 utover budsjettet.

Vi har måttet gå til innkjøp av ny vaskemaskin ved C-oppgangen da den gamle vaskemaskinen sluttet å virke. Det var lang leveringstid på denne, men ble til slutt montert og installert. Kostnaden for denne typen maskin kom på kr 50 294 inkl. mva. Det er en kostbar maskin som styret håper vil fungere i mange år fremover med riktig bruk.

I tillegg måtte det gjennomføres arbeid i forbindelse med tett kloakk i november 2022, hvorav det måtte bestilles spylebil etc. for å åpne avløpet. Avløpet ble spylt og kamerakjørt for å kunne konstatere at dette ikke vil være noe problem i fremtiden så lenge det ikke kastes ting i avløpet som ikke skal dit.

Nytt av året er at vi fikk installert fiber-nett i alle boenheter. Noen utfordringer i forbindelse med etableringen gjorde at det tok litt tid, men styret hadde jevnlig oppfølging av arbeidene. Vi har i forbindelse med denne utbyggingen redusert kostnader for internett i blokken.

Vi i styret har planer for 2023 og vil jobbe videre med å utvikle og drifte vårt borettslag etter beste evne. Så håper vi at 2023 skal bli et godt år for å kunne knytte bånd i blokken og videreutvikle vårt gode naboskap!

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettert og skyldes justering av kapitalkostnader.

Driftskostnadene er høyre enn budsjettert og skyldes primært innkjøp av ny vaskemaskin og høye energikostnader.

Finanskostnader er høyre enn budsjettert og skyldes i hovedsak økt rentekostnader på boligselskapets lån.

Resultat
Årets resultat er positivt på **kr 202 065** vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var **kr 531 744.**

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.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Treschowsgt. Terrasse D A/S.

Lån

Treschowsgt. Terrasse D A/S har 3 lån, hvor ett er i Husbanken og 2 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 aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på økning av de ordinære felleskostnadene med 35 % og parkeringsplasser med kr 50 pr. måned, fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i AS Treschowsgate Terrasse D

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Treschowsgate Terrasse D.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 2GQEY-6JY0O-XBOE4-BWZK-EPQ0I-7VK2E

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2GQEY-6JY0O-XBOE4-BWZK-EFPQ0-7WQE

AS TRESCHOWSGATE TERRASSE D
ORG.NR. 933 714 861, KUNDENR. 6070

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		671 928	646 348	652 032	672 300
Innkrevde felleskostnader	2	1 331 700	1 272 060	1 331 968	1 758 700
Andre inntekter	3	19 690	13 285	0	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 023 318**	**1 931 693**	**1 984 000**	**2 451 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 165	-9 165	-9 165	-9 165
Styrehonorar	5	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-9 717	-6 579	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-92 010	-89 415	-92 000	-96 000
Konsulenthonorar	7	-47 400	-23 061	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-185 522	-2 063 995	-98 000	-80 000
Forsikringer		-111 629	-89 346	-96 500	-160 000
Kommunale avgifter	9	-229 104	-220 564	-232 000	-264 000
Energi/fyring	10	-472 024	-465 306	-400 000	-575 000
TV-anlegg/bredbånd		-187 325	-160 886	-165 000	-195 000
Andre driftskostnader	11	-121 970	-109 052	-135 000	-128 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 530 867**	**-3 302 370**	**-1 312 665**	**-1 592 165**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**492 451**	**-1 370 677**	**671 335**	**858 835**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	244 346	0	0
DRIFTSRESULTAT		**492 451**	**-1 126 331**	**671 335**	**858 835**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 985	2 646	5 000	5 000
Finanskostnader	13	-295 371	-205 115	-222 000	-334 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-290 386**	**-202 469**	**-217 000**	**-329 000**
ÅRSRESULTAT		**202 065**	**-1 328 800**	**454 335**	**529 835**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-1 328 800		
Til annen egenkapital		202 065	0		

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	7 622 814	7 622 814
Tomt		45 300	45 300
SUM ANLEGGSMIDLER		**7 668 114**	**7 668 114**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		133 142	13 880
Andre kortsiktige fordringer	15	3 406	2 247
Driftskonto OBOS-banken		96 280	142 062
Sparekonto OBOS-banken		604 605	1 802 646
SUM OMLØPSMIDLER		**837 434**	**1 960 835**
SUM EIENDELER		**8 505 548**	**9 628 949**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	100 000	100 000
Udekket tap	17, 18	-2 090 480	-2 292 545
SUM EGENKAPITAL		**-1 990 480**	**-2 192 545**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	10 190 338	10 685 971
SUM LANGSIKTIG GJELD		**10 190 338**	**10 685 971**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		257 755	1 090 141
Påløpte renter		9 806	4 613
Påløpte avdrag		37 487	40 770
Annen kortsiktig gjeld	20	642	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**305 690**	**1 135 524**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 505 548**	**9 628 949**
Pantstillelse	21	17 660 000	17 660 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.04.2023
Styret i AS Treschowsgate Terrasse D

Tor Egil Øen /s/ Magnus Sørlie Pedersen /s/ Susanne Roald /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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	1 190 340
Parkering	83 280
Bredbånd	58 080
Kapitalkostnader på IN-lån	387 809

Kapitalkostnader regulert på IN-lån	12 257
Kapitalkostnader på IN-lån 2	273 326
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-1 464
Overført til kapitalkostnader	-671 928
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 331 700**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Utleie	19 690
SUM ANDRE INNTEKTER	**19 690**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 165**

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 65 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 717.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-3 000
OBOS Prosjekt AS	-29 355
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 045
SUM KONSULENTHONORAR	**-47 400**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-36 704
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-36 921
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 685
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-54 203
Egenandel forsikring	-19 637
Kostnader dugnader	-6 373
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-185 522**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-123 159
Renovasjonsavgift	-105 945
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-229 104**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-19 681
Fjernvarme	-452 343
SUM ENERGI / FYRING	**-472 024**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 900
Container	-10 607
Vaktmestertjenester	-34 530
Renhold ved firmaer	-54 090
Andre fremmede tjenester	-9 962
Trykksaker	-497
Porto	-800
Bank- og kortgebyr	-2 504
Velferdskostnader	-6 080
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-121 970**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	380
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 605
SUM FINANSINNTEKTER	**4 985**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-33 393
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-205 013
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-56 965
SUM FINANSKOSTNADER	**-295 371**

NOTE: 14
BYGNINGER

Saldo 1.1	332 200
Tilgang 1985	2 760
Tilgang 2014	7 287 854
SUM BYGNINGER	**7 622 814**

Tomten er eiet av selskapet.
Gnr.222/bnr.11

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-lån	3 406
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**3 406**

NOTE: 16
AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 100 000 fordelt på 1000 aksjer à kr 100.
Aksjonærene i leilighet:
4,5,6,12,17,23,32,33,38,39 eier 17 aksjer hver
Aksjonærene i leilighet:
1,2,3,7,9,10,11,13,14,15,16,19,21,22,27,28,29,30,35,37 eier 26 aksjer hver
Aksjonærene i leilighet:
20, 24,26,31,34 eier 30 aksjer hver
Aksjonærene i leilighet:
8,18,25,36,40 eier 32 aksjer hver.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE 17:
UDEKKET TAP

Udekket tap	-4 380 039
Egenkapital fra IN tidligere år	2 937 537
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-647 978
SUM UDEKKET TAP	**-2 090 480**

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. Tallet er er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 19

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,75 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2021	-1 700 000	
Nedbetalt tidligere	16 545	
Nedbetalt i år	62 111	
		-1 621 344
Husbanken IN-lån		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2002	-5 460 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 546 830	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	238 469	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2022		-2 674 701
OBOS-Banken IN-lån		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,75 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2013	-10 500 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 473 117	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	195 053	
Nedbetalt tidligere, IN	2 937 537	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2022		-5 894 293
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-10 190 338**

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto IN-lån	-642
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-642**

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	10 190 338
Påløpte avdrag	37 487
Beregnede IN-forpliktelser	2 289 559
TOTALT	**12 517 384**

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

Bygninger	7 622 814
Tomt	45 300
TOTALT	**7 668 114**

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring
Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6597261. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Aksjeselskapet har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir aksjonær adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at aksjonær har inngått en egen avtale med aksjeselskapet.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltningvia epost oef@obos.no vil aksjonær få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.04 og 30.10** på aksjeselskapets felleslån. Aksjonær 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 aksjonær. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Aksjonæren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader
Aksjeselskapet har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til aksjeselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester
Rene Bygårder og Rene Trapper har nå ansvaret for vask og kontroll i bygget. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Parkering

Boligaksjeselskapet har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister.

Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret. Det er for tiden to plasser som leies ut til Bilkollektivet. Gå inn på Bilkollektivet.no for å leie bil av dem.

Nøkler/skilt

Bestilles hos styret.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Tak	Rehabilitering av taket
2017 - 2017	Rørfornying	Rørfornying: Siste del av bunnledningene.
2015 - 2015	Rørfornying	Rørfornying av bunnledningene. Gjennomført mars 2015.
2013 - 2014	Fasaderehabilitering og Nye balkonger	
2010 - 2010	Fjernvarme	Gått over fra olje/ el-basert oppvarming til fjernvarme våren 2010.
2009 - 2009	Asfaltering av utearealene	
2009 - 2009	Innkjøp av nye sykkelstativer	
2006 - 2006	Rehabilitering av fyrrommet	Rehabilitering av fyrrommet i 2006
1997 - 2003	Diverse rehabiliteringer	Skiftet ytterdører i 3 oppganger i 1997 Våtromsrehabilitering foretatt våren 2001 Asfaltert deler av parkeringsplassen høsten 2002 Skiftet inngangsdører i 2002. Oppussing av oppganger 2002/2003
1993 - 1993	Tak	Taket er tekket, fasaden og trappeoppgangene er pusset opp og el. anlegget er skiftet i 1993.

6070 Treschowsgt. Terrasse D A/S

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 fra ordinær generalforsamling i Treschowsgt. Terrasse D A/S

Møtedato: 23.05.2023
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Sagene Samfunnshus. Møterom: Trinserud.

Til stede: 5 aksjonærer, 1 representert ved fullmakt, totalt **6** stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved John Mankarios.

Møtet ble åpnet av Tor Egil Øen.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble *John Mankarios* foreslått.

   Vedtak: Valgt

2. **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

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker** som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble *John Mankarios* foreslått. Som protokollvitne ble *Tone Pedersen* foreslått.

   Vedtak: Valgt

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

   Vedtak: Godkjent

---

5. 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

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til **kr 65 000.**

Vedtak: Vedtatt

---

7. Valg av tillitsvalgte

A Som 1 styremedlem for **2** år, ble foreslått:

Magnus Sørlie Pedersen

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som 2 varamedlemmer for **1** år, ble foreslått:

Adrian Møller Haugan
Kristian Borgen Stensgård

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 18.30. Protokollen signeres av

John Mankarios /s/
Møteleder og protokollfører

Tone Pedersen /s/
Protokollvitne

Etter valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	**Adresse**	**Valgt for**
Leder	Tor Egil Øen	Bentsebrugata 23 A	2022-2024
Styremedlem	Magnus Sørlie Pedersen	Bentsebrugata 23 B	2023-2025
Styremedlem	Susanne Roald	Bentsebrugata 23 B	2022-2024

vedtekter

for Treschowsgt. Terrasse D boligaksjeselskap, org nr 933 714 861

vedtatt på generalforsamling den 22.mai.2006.
Sist endret: 4.5.2017

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Treschowsgt. Terrasse D er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 100 000 – kroner - ett hundretusen - fordelt på 1 000 – ett tusen - aksjer á kr 100 – kroner – ett hundre.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i aksjer
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

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

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger
o l.

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

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

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeierer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Egenandel forsikring: Ved bruk av aksjeselskapets forsikring kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærens ansvar. Styret har ansvar for utvise skjønn i samarbeid med forsikringsselskapet.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. 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.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

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

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

Protokoll til ekstraordinær generalforsamling 2022 for Treschows gt. Terrasse D A/S

Organisasjonsnummer: 933714861
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 11. november kl. 10:00 til 14. november kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes.
> ✔ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av møteleder

Det foreslås at OBOS v/John Mankarios velges som møteleder og moderator.

> **Forslag til vedtak:**
> John Mankarios velges som møteleder.
> ✔ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst en aksjonær til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Tor Egil Øen velges som protokollvitne.
> ✔ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

I påfølge av styremedlem Marthe Vaseng Arntsen sin bortgang har varamedlem Susanne Roald tatt del i styret. I den forbindelse kalles det inn til en ekstraordinær generalforsamling for å formalisere forholdet, samt offentlig kunne registrere Susanne som styremedlem og ikke varamedlem i Brønnøysundregistret. Susanne har som kjent trådt inn i styret og gjør en kjempejobb. Hun vurderes videre som beste kandidat for å fortsette som styremedlem. Som erstatter av vara posisjonen trer Adrian Møller Haugan inn som 2. vara.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Susanne Roald (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Susanne Roald

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Adrian Møller Haugan (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Adrian Møller Haugan

Møteleder
John Mankarios /s/

Protokollvitne
Tor Egil Øen /s/

Etter valgene på den ekstraordinære generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder:	Tor Egil Øen	Bentsebrugata 23 A	2022-2024
Styremedlem:	Susanne Roald	Bentsebrugata 23 B	2022-2024
Styremedlem:	Magnus Sørlie Pedersen	Bentsebrugata 23 A	2021-2023

TRESCHOWSGT TERRASSE D A/S
BENTSEBRUGT 23
0469 OSLO

HUSORDENSREGLER FOR TRESCHOWSGT TERRASSE D A/S

(GODKJENT I ORDINÆR GENERALFORSAMLING 12.05.1993)
(ENDRET I ORDINÆR GENERALFORSAMLING 05.05.2009)
(ENDRET I ORDINÆR GENERALFORSAMLING 07.05.2014)
(ENDRET I ORDINÆR GENERALFORSAMLING 15.05.2019)
(ENDRET I ORDINÆR GENERALFORSAMLING 03.05.2021)
(ENDRET I ORDINÆR GENERALFORSAMLING 09.05.2022)

Ordensinstruksen for Treschowsgate Terrasse D A/S regulerer husordenen i selskapets indre og ytre områder. Aksjeeier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

HUSORDENSREGLER FOR TRESCHOWSGATE TERRASSE D A/S

Ordensinstruksen for Treschowsgate Terrasse D A/S regulerer husordenen i selskapets indre og ytre områder. Aksjeeier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

1. YTRE ORDEN

1. Trappeoppgang, samt felles kjeller og loftsrom skal ikke benyttes som lagerplass eller opptas av gjenstander som er til hinder. Alt som står umerket kan når som helst bli fjernet av styret.
2. Brannbalkonger på inngangssiden må ikke opptas med gjenstander som hindrer passasje. Leilighetenes balkonger skal rengjøres regelmessig av aksjonær/beboer, som også er ansvarlig for å fjerne snø og is om vinteren. Gjenstander på leilighetenes balkonger må oppbevares på forsvarlig måte. Åpen ild er som, ellers i bygget, ikke tillatt på balkongene. Det er ikke tillatt med kullgrill og engangsgrill.
   Det skal vises aktsomhet under grilling, og skal ikke være til sjenanse for andre.

3. Biler, sykler og kjøretøyer må ikke plasseres andre steder enn på oppmerkede felter. Sykler som ikke er i bruk skal ikke oppta plass ved sykkelstativene. Parkeringsplasser tildeles etter søknad til styret. Parkeringsplassene skal ikke benyttes som verksted eller oppbevaringsplass.
4. Søppel og papir/papp bæres ut og kastes i riktige søppelkasser. Avfallet skal ikke plasseres i oppgangen eller ved siden av søppelkassene. Det bestilles container to ganger i året der man kan kaste større ting.
   Farlig avfall skal ikke kastes i container.
5. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.m. skal kun foregå utendørs. Det er forbudt å riste tepper og tøy fra vinduer og balkonger.
6. Uten selskapets skriftlige samtykke er det forbudt å henge opp plakater og oppslag av enhver art på eiendommen. Dette inkluderer også å male vinduer og vegger, sette opp skilter, montere, automater, flaggstenger, antenner etc. samt sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leiligheten.
7. Alle dører inn til blokken skal alltid holdes låst.
8. Det arrangeres dugnad to ganger i året. Det oppfordres til å stille opp.

2. FELLESROM

1. Vaskerier, tørkerom og rullerom benyttes etter oppsatt liste. Maskinene opereres og rengjøres iht. egen instruks. Skader som forvoldes ved uforsiktighet, belastes bruker som er oppført på listen samme dag.
2. Vaskerienes åpningstid er fra **kl 07-22 på hverdager**, og **9.30-22.00 i helger og på helligdager**. Åpningstiden er delt inn i seks perioder, 07.00-09.30, 09.30-12.00, 12.00-14.30, 14.30-17.00, 17.00-19.30, 19.30-22.00, og beboerne reserverer seg på lister som henger på utsiden av vaskeriene. Forlat vaskeriet ryddig. Se egne rutiner i vaskeriene.
3. Bruk av åpen ild er forbudt på loft og i kjellerboder.
4. Vinduene i oppgangen åpnes etter behov av den enkelte. Den som har åpnet et vindu er også ansvarlig for å lukke det igjen.

5. Fellesboder i kjelleren (det gamle søppelrommet ved oppgang C) kan på eget ansvar benyttes til parkering av sykler, sparkstøttinger, barnevogner, kjelker og lignende.
6. Unødig bruk av elektrisitet og vann skal unngås. Husk å slå av lyset i kjeller og på loft etter bruk.
7. Kun godkjente skilt skal benyttes på postkasser og ringeklokker. Aksjeeier har ansvaret for å bestille skilt til eventuelle leietakere. Skilt kan bestilles hos Data-Call AS, tlf 67 58 99 00.

3. INDRE ORDEN

1. Det skal utvises alminnelig hensyn og toleranse beboerne imellom.
2. Mellom kl. 23 og 07 skal det være ro i leilighetene. Spesielle høylytte aktiviteter som banking og boring kan bare skje på hverdager mellom kl. 09 og 19 og lørdag mellom kl. 12 og 18. Søndager og helligdager skal det ikke bedrives støyende arbeider.
3. Ved selskapeligheter skal tilstøtende leiligheter varsles minimum 48 timer i forkant. Lydnivå skal legges ned på et u-sjenerende nivå kl. 23.00.
4. Om dagen må det ikke spilles musikk eller drives musikkøvelser utover til sammen 3 timer. Det er ikke tillatt å drive musikk- eller sangøvelser uten etter skriftlig tillatelse fra selskapet.
5. Forretningsmessig virksomhet fra leiligheten som er sjenerende for de øvrige aksjonærer/beboere, er ikke tillatt.
6. Snekring/ restaurering i leilighet skal klareres med styret på forhånd i de tilfeller dette interferer med tidspunkter for ro og hvile. Det **Skal** varsles med opphengte lapper i alle oppganger ved støyende arbeider minimum 48 timer i forkant. Ved oppussing over lengere perioder bes det om å vise hensyn til beboere ved å holde en god dialog om fremdrift og informere om perioder hvor det blir støyende arbeider.
7. Selskapet har en nettside, www.bentsebrugata23.no. Her blir det lagt ut diverse informasjon til beboerne, og man kan sende e-post til styremedlemmene. Det finnes også en postkasse i kjelleren i A-oppgangen hvor man kan legge beskjeder til styret.

4. BRUK AV BALKONG

1. Det er beboer som har ansvaret for innvendig vedlikehold på balkongen.
2. Ved bruk av balkongen, vis hensyn til andre beboere. Følg gjeldende husordensregler.
3. Bruk av stereoanlegg eller radio må ikke være til sjenanse for andre.
4. Det er ikke tillatt å sette eller henge opp gjenstander på balkongen som kan være til sjenanse for andre.
5. Det er ikke tillatt å sette eller henge opp gjenstander på balkongen som kan medføre fare for andre. Blomsterkasser ol. skal av sikkerhetshensyn henge på innsiden av balkongen.
6. Brannfarlige materialer/væsker skal oppbevares forsvarlig på balkongen. Produkter som er fremstilt kjemisk, f.eks. gjødsel ol., skal ikke oppbevares på balkongen.
7. Ha omtanke for andre beboere ved bruk av grill på balkong. Det er kun tillatt å benytte gassgrill og elektrisk grill. Kullgrill er ikke tillatt. Grill med gass eller strøm må benyttes i tråd med de sikkerhetsanbefalinger som fulgte utstyret.
8. Vis hensyn til andre beboere ved tobakksrøyking på balkongen. Det er ikke tillatt å kaste sigarettsneiper, snus eller annen søppel fra balkongene.
9. Balkongen skal ikke benyttes til lagring av søppel.
10. Ta hensyn til andre beboere ved bruk av vann på balkongen (rengjøring, vanning av blomster ol.). Rengjøring av balkong og vanning av blomster må utføres uten at underliggende balkonger blir tilgriset.
11. Det er ikke tillatt å lufte, banke eller riste tepper, tøy o.l. utover balkongkanten.
12. Tørking og lufting av klesvask og tepper er tillatt, så lenge tørkestativets høyde er lavere enn balkongrekkverket. Klestørking på balkongen må ikke være til sjenanse for andre.

AREALBEKREFTELSE OG REGULERING

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sandra Kjellsen
BENTSEBRUGATA 23A

Dato: 31.08.2023

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86477451
7364751

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.222 BNR. 11

Vi viser til bestilling av 20230831 for BENTSEBRUGATA 23A.

GNR. 222 BNR. 11

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.07.1936.

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

2512 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

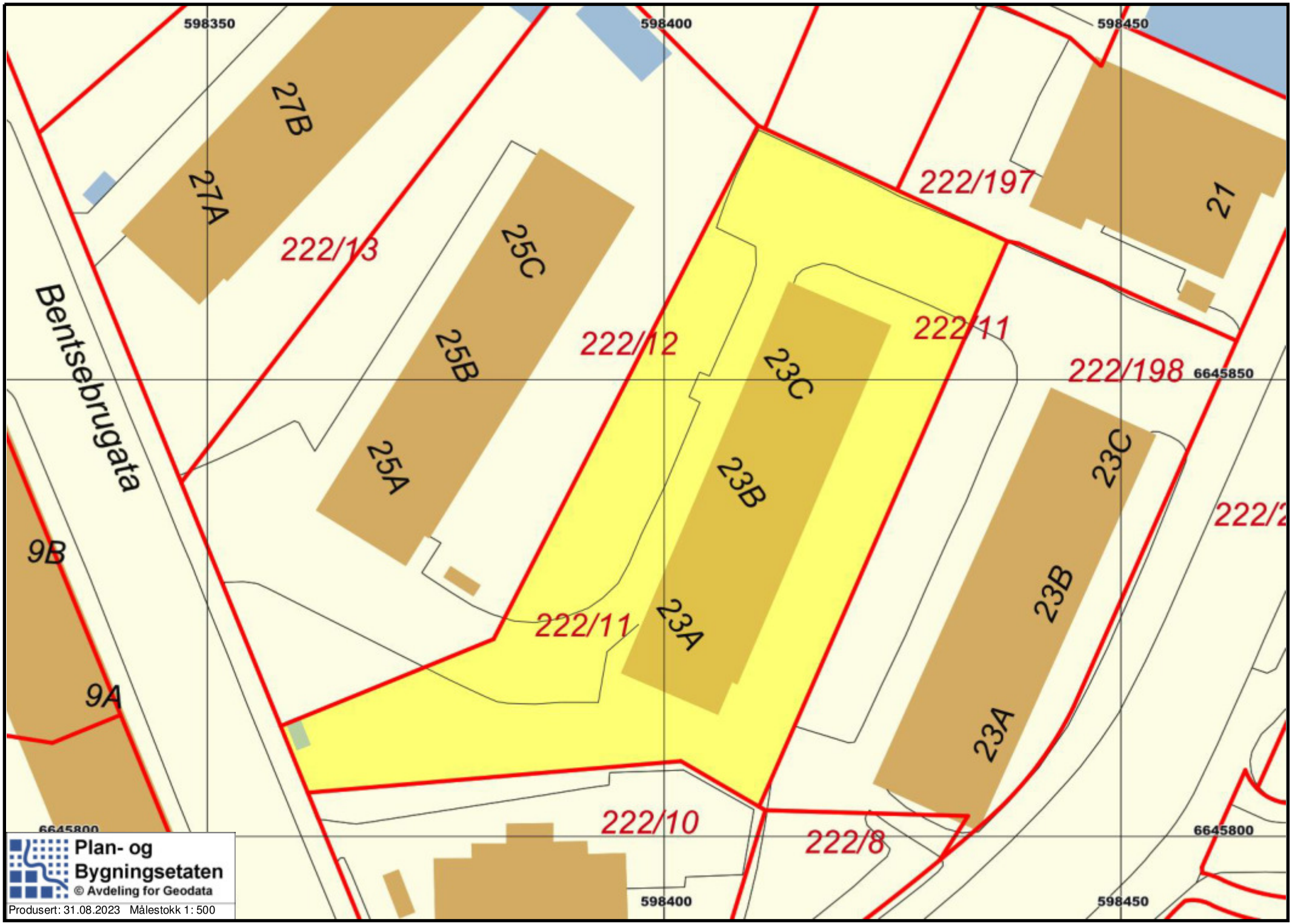
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

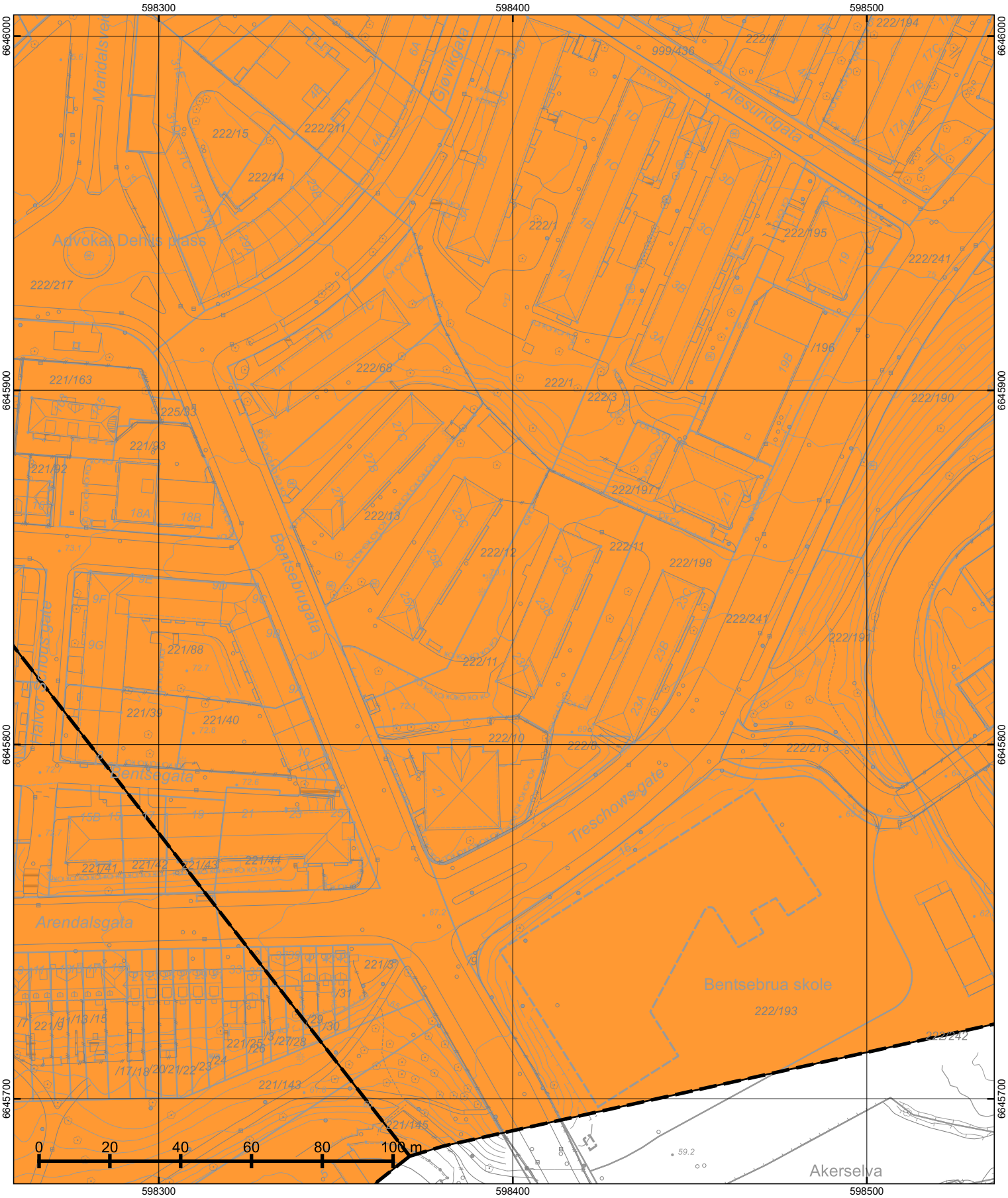
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

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


598350
598400
598450
6645850
6645800
27B
27A
222/13
25C
25B
25A
222/12
222/11
222/197
21
222/198
23C
23B
23A
222/11
222/10
222/8
Bentsebrugata
9B
9A
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 31.08.2023 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: 31.08.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

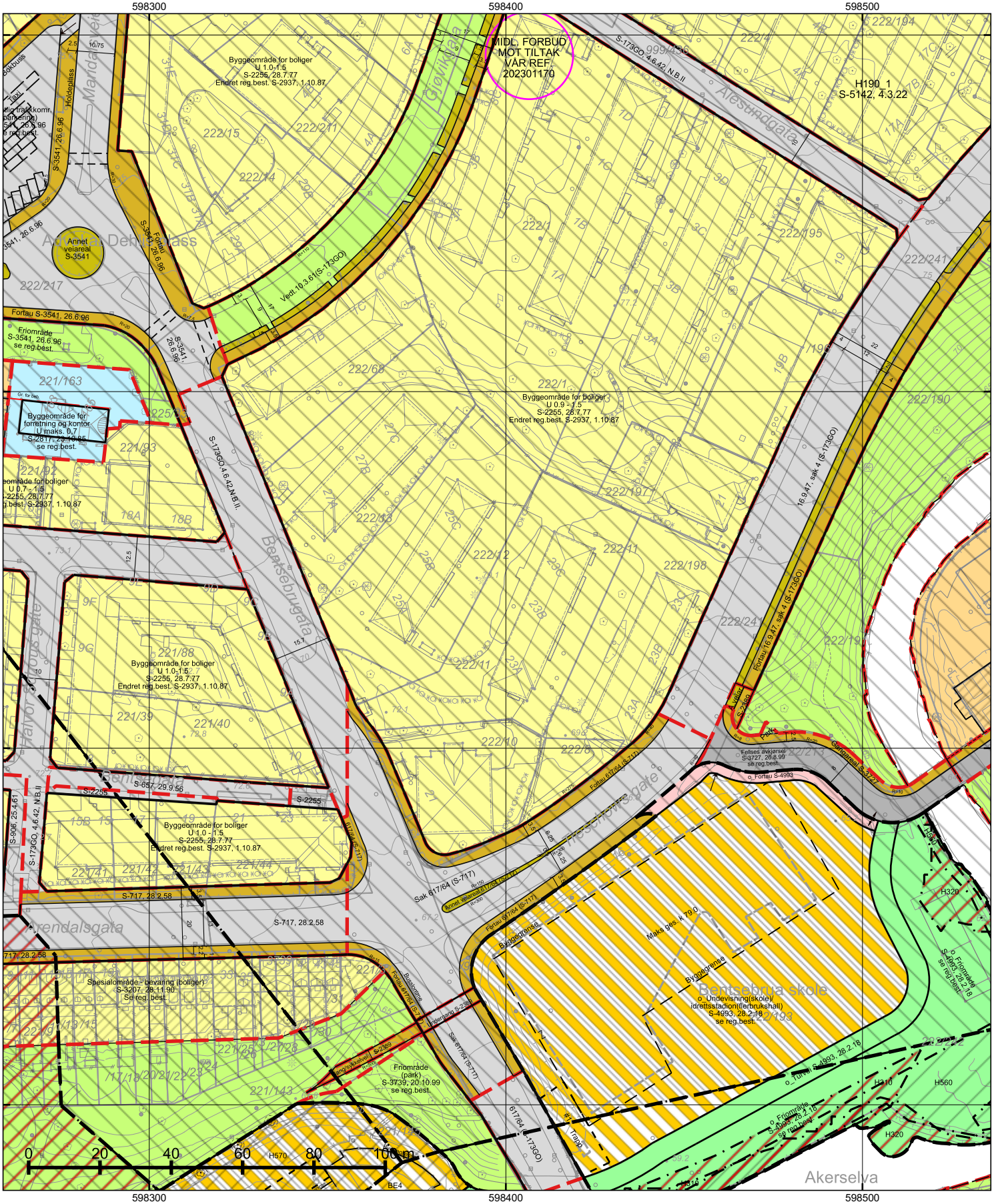
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 122932/ 86477451
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005271
Adresse: BENTSEBRUGATA 23A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/11

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: 31.08.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

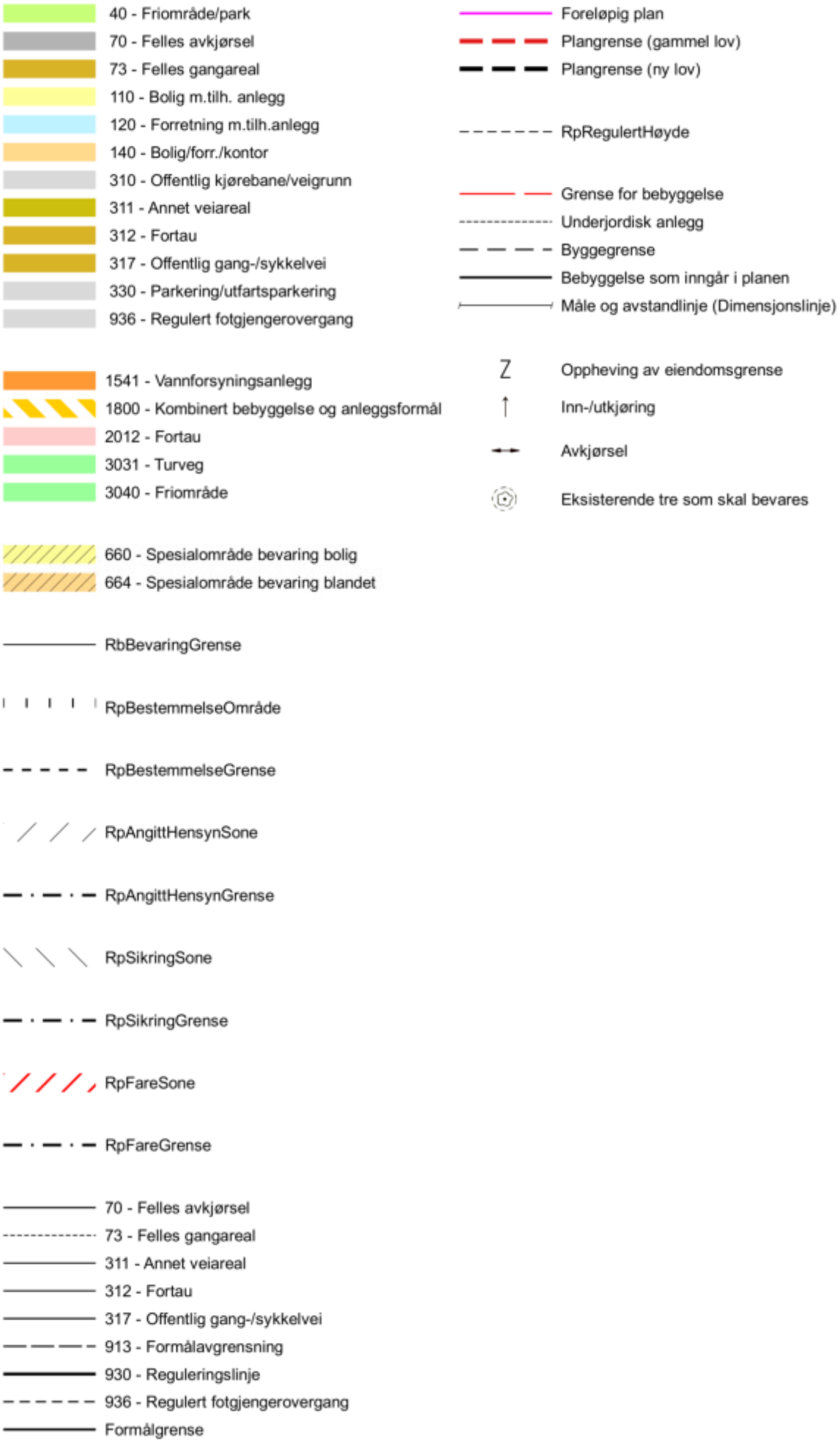
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

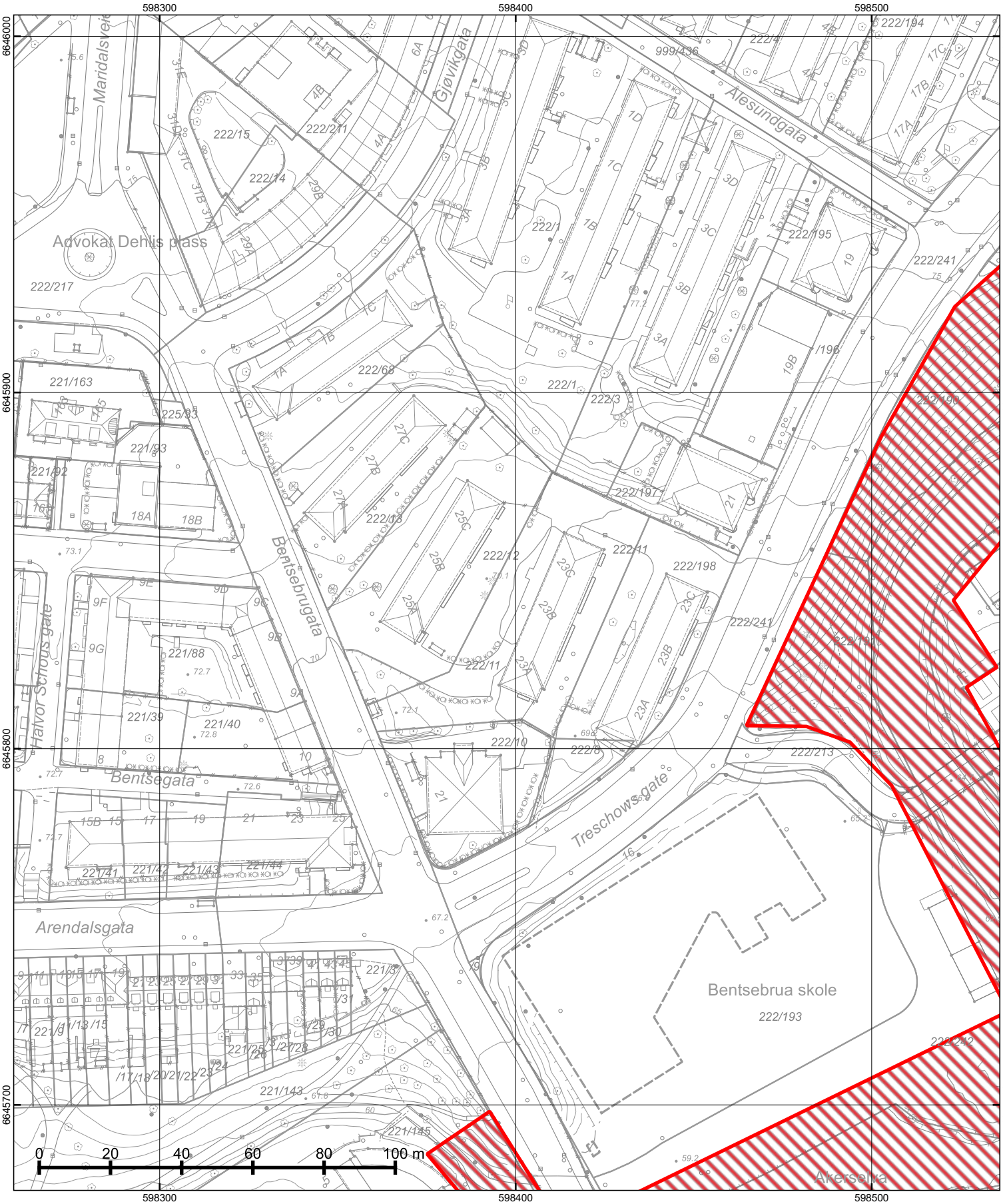
PlottID/Best.nr: 122932/ 86477451
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005271
Adresse: BENTSEBRUGATA 23A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/11

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

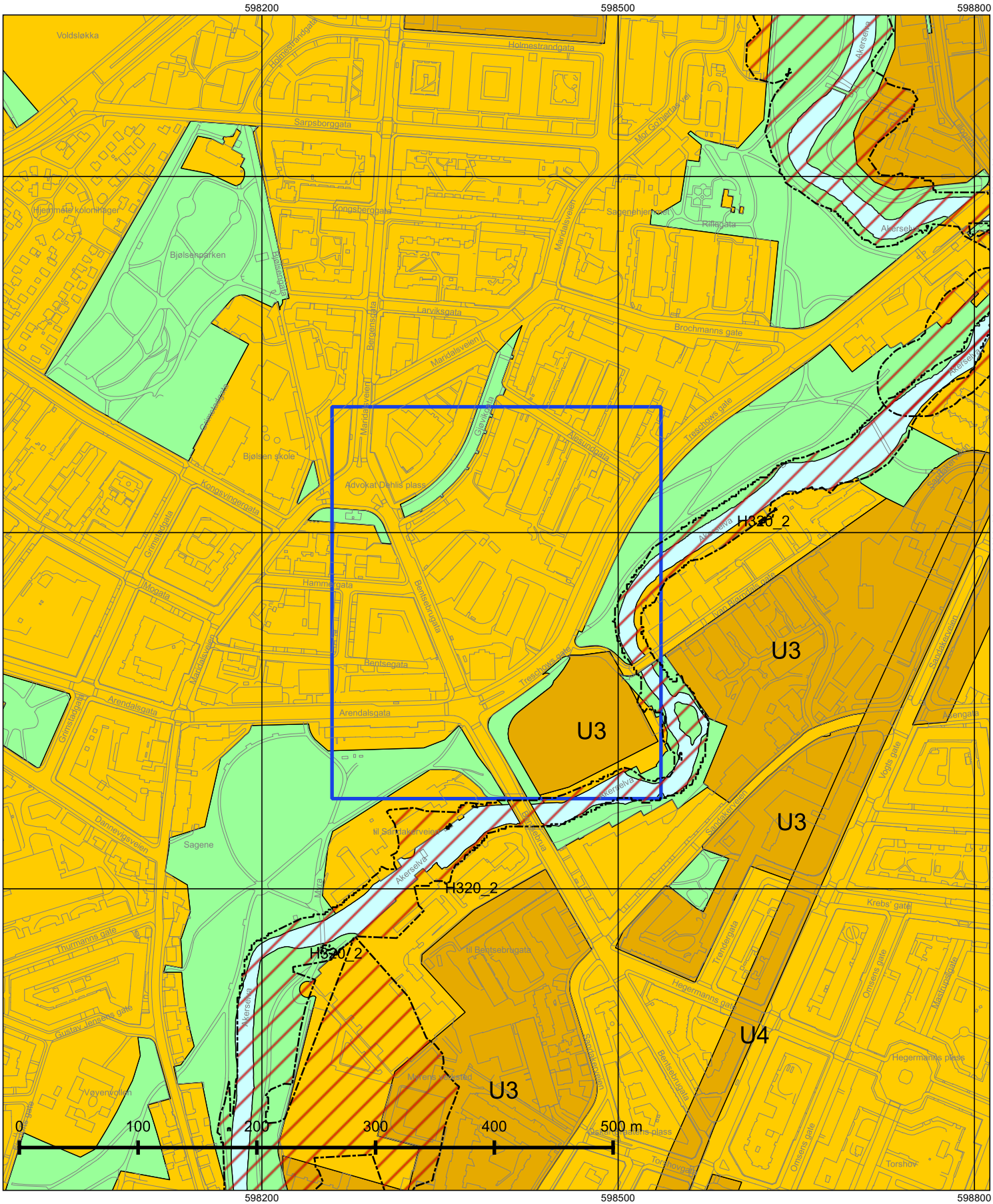
Dato: 31.08.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 122932/ 86477451
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005271
Adresse: BENTSEBRUGATA 23A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/11

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: 31.08.2023
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 122932/86477451
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-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

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).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

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:
Bentsebrugata 23C
Aksjebrevnr. 701-726 Orgnr. 933714861 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
186-23-0303

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Sandra Kjellsen

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 95 18 51 86

E-post: sandra.kjellsen@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