ORKNØYGATA 2B

PRIVATMEGLEREN

Tilstandsrapport

Orknøygata 2 B, 0658 OSLO
OSLO kommune
gnr. 232, bnr. 242
Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 32 m² BRA-i: 29 m²



Befaringsdato: 12.01.2025 **Rapportdato:** 14.01.2025 **Oppdragsnr.:** 10887-25016 **Referansenummer:** WL1210

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas Tandberg **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

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

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

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

1-roms leilighet med alkove i bygningens 2. etasje,
beliggende meget sentralt på Vålerenga, bydel gamle Oslo.

Det er opprinnelig naturlig avtrekksventilasjon i leiligheten.
Det er montert elektrisk avtrekksvifte på baderom.
Elektrisk oppvarming md panelovn i stue.
Varmtvann fra felles beredere i kjeller.

Åpen kjøkkenløsning i stue.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Lainat benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål.
Dagens eier fikk i 2022 installert halvøy i samme materialer.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin,
fryseskap (benkmodell) og kjøleskap (benkmodell).
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og
magnetventil er installert.

Flislagt baderom, bygget nytt i 2015 i forbindelse med
renovering av bygningen (i henhold til tidligere prospekt).
Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og
hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets
oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det
som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med noe lav takhøyde.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

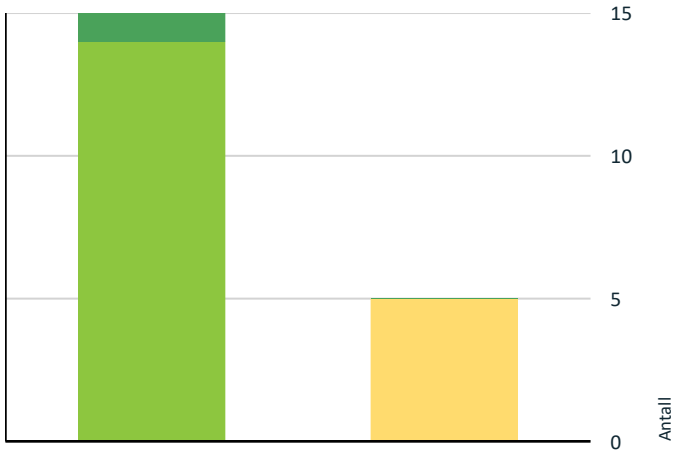
Lovlighet Gå til side

1-roms leilighet med alkove i 2. etasje:

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.
Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Bruksareal (BRA) er målt innenfor boligens omsluttende vegger og ifølge retningslinjene er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som P-rom eller som S-rom uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for og avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

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

Oppsummering av avvik

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

1-roms leilighet med alkove i 2. etasje:

TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

1-ROMS LEILIGHET MED ALKOVE I 2. ETASJE:



Byggeår
1890

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Klassisk bygård over 4 etasjer, kjeller og innredet loft.

Tilbygg / modernisering

2015	Renovering/modernisering	Bygningen ble renovert/modernisert i perioden 2015-2016.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2015.

Eier montert rullegardin i 2022.

Det ble i 2022 utført remontering og etterisolering rundt alle vinduer da tidligere utført jobb var dårlig utført og ikke i henhold til krav.

———

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

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

———

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

TG 1 Entrédør

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35), ikke merket med produksjonsår.

———

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

———

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

Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse av bygningen:
Klassisk bygård.Yttervegger i murverk og teglstein.
Fasader, utvendig pusset og malt.
Takkonstruksjoner i trevirke, antas tekket med plater.
Taket er ikke besiktiget.

Fellesarealer og trappeganger:
Leiligheten har adkomst via felles trappegang.
Trapper og reposer i støpejern med linoleumsbelegg i inntrinn.
Ellers malte flater i felles trappegang.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i naturstein/tegl, samt støpt gulv i kjeller, antatt fundamentert til fast grunn eller faste, komprimerte masser, evt. flåte som er vanlig i deler av Oslo.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen stod ferdig i 1890 og er oppført etter byggetidens byggeskikk og metoder.
Senere ble bygningen renovert/modernisert i perioden 2015-2016.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers laminatgulv.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

———

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte flater.

———

Himlinger:
Glatte, malte flater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,62 m.

Det er montert downlights på bad.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

———

Normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene, trolig isolert med stubbloftfyll, som var vanlig da bygningen ble oppført.

———

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue/kjøkken).
Det ble ikke registrert noe negative avvik utover gjeldende standard.
I stue målt til ca.10 mm gjennom hele rommet.
Dette ansees som normalt i eldre bygårder.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Profilerte, folierte innerdører.

Døren (mot bad) har noen slitasje på nedre del.

_____

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

_____

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Baderomsdøren har noen slitasje (svellskader) på nedre del.
Likevel oppfyller døren tiltenkte funksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Man kan vurdere å bytte døren av estetiske grunner.
Evt. utbedre eksisterende dør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre innvendige forhold

Garderobeinnredning fra Ikea i alkove.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

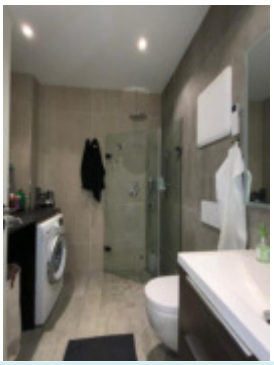
Flislagt baderom, bygget nytt i 2015 i forbindelse med renovering av bygningen (i henhold til tidligere prospekt).

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

_____

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

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



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Flissatte vegger (60x60 cm fliser).

Glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights (led) i himling.

Det er i tillegg montert 2 stk høyttalere i himling (type KBsound).

———

Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler
60x60 cm fliser.

———

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 51 mm.
Dette er innenfor dagen krav.

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

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

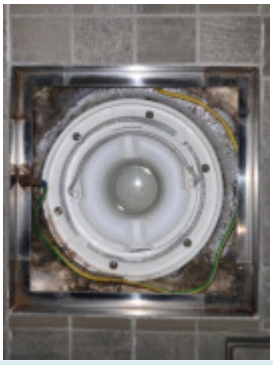
Sluk lokalisert i dusjsone.

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Jordkabel er festet til slukrist.

———

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.
Enkelt snekret benk over vaskemaskin, fremstår som noe ustabil. Bør festes til vegg eller avstives på annen måte.

Veggmontert klosett.
Det er dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

Nedsenket dusjhjørne med svingdører, sluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg.

———

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet, ved at det er montert elektrisk avtrekksvifte på ventil i himling (fuktstyrt vifte).
Tilluft via spalte ved terskel.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning med elektrisk avtrekksvifte.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

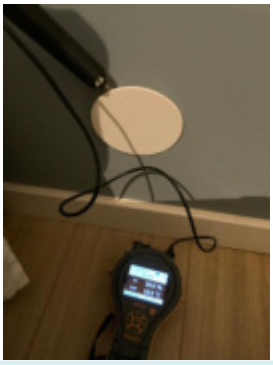
2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det ble utført fuktmålinger via tidligere hullboring i tilstøtende rom (alkove).
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.
Det var ingen indikasjoner på fukt.

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



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning i stue.

Innredning med glatte, folierte fronter.
Lainat benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål.
Flisfelt på vegg over benk.
Downlights (led) under overskap.

Dagens eier fikk i 2022 installert halvøy i samme materialer.

Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, fryseskap (benkmodell) og kjøleskap (benkmodell).

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

_____

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

_____

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator over stekesone, med avtrekk ført opp i overskap.
Skapet har ingen videre utlufting.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Det er ellers ingen synlig avtrekksløsning i rommet.

_____

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

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Rommet har kun naturlig avtrekk og ellers ingen forsert avtrekksløsning.
"manglende forsert mekanisk avtrekk" betyr at avtrekk over stekesone ikke føres ut av rommet via kanal, yttervegg eller tilsvarende.
Fuktig luft og kondens vil da forbli i rommet om det ikke luftes med vindu.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder.
For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets vedtekter om det lar seg montere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Rørføringer i hovedsak skjult i vegger.

Interne stoppekraner lokalisert i fordelerskapet på bad.

Felles hovedstoppekran i kjeller.

_____

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

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

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast ført til felles rørføringer.

———

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

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Leilighetens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft slippes inn via spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventil på bad. Her er det montert elektrisk styrt avtrekksvifte.

Ingen synlig avtrekksventil på kjøkken.
Kjøkkenventilator over stekesone, med avtrekk ført opp i overskap.
Skapet har ingen videre utlufting.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

———

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningen har opprinnelig den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Selv om det er montert elektrisk vifte på bad er leilighetens totale ventilasjonsløsning enklere enn det som benyttes i dag.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovn i stue.

Eier montert ny panelovn i stue i 2023.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
8 fordelingskurser.

Strømmålere i felles tavle.

Det elektriske anlegget er fra renoveringsårene, 2015.
Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på det elektriske anlegget.

Det er installert KBsound nettradio med høyttalere i baderomshimling.

_____

Dørtelefonanlegg med døråpner.

_____

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

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

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

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

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

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015 I forbindelse med renovering av bygningen.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplyst av eier ved befaring.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
    En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

    I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

    Dette er bakgrunnen for gitte tilstandsgrad.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

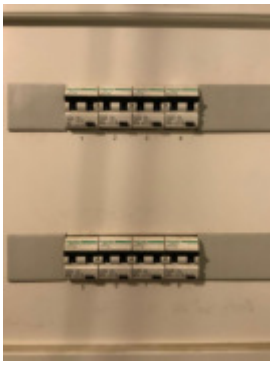
Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Arbeidene er ikke gjort i selgers eietid og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene.
Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

På bakgrunn av dette gis det elektriske anlegget TG2.
Dette er i henhold til gjeldende standarder og forskrift for tryggere bolighandel.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

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

Felles brannvarslingssystem med sensor i leilighetene er installert.

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

_____

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henholdt til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

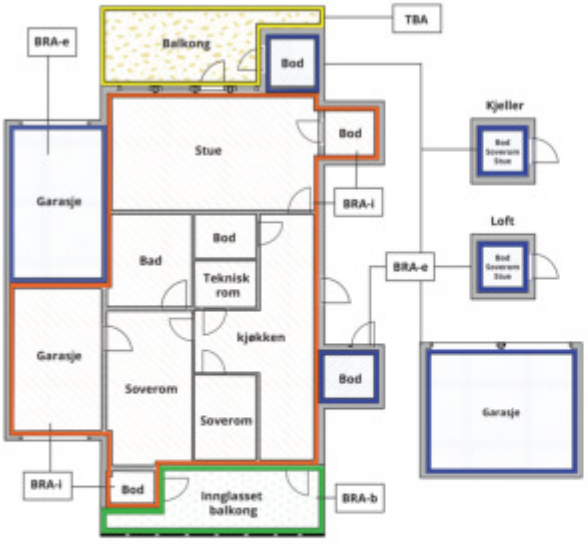
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

1-roms leilighet med alkove i 2. etasje:

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	29			29	
Kjeller		3		3	
SUM	**29**	**3**			
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Stue/Kjøkken , Alkove, Bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

2. etasje:
Stue/kjøkken, alkove og bad.

_____

Kjeller:
Bod på ca. 2,7 m².

Boden har noe lav takhøyde.

_____

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2022 - Montert rullegardiner - Utført av eier
2022 - Rehabilitering tetning vinduer - Stenseth gruppen/mivent AS i regi av borettslaget
2022 - Bygd kjøkkenøy med innebygd fryser og skap - Utført av eiers far
2023 - Malt stuevegg - Utført av eier
2023 - Ny panelovn stue - Utført av eier

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
1-roms leilighet med alkove i 2. etasje:	29	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.1.2025	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Ina Sloth Sandell	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	232	242	0	0	533.9 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Orknøygata 2 B

Hjemmelshaver
Orknøygata 2 Brl

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0202

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
10/Orknøygata 2 borettslag	914729203	10	Oslo & Omegn Boligforvaltning A/L - 22 12 23 40	Ina Sloth Sandell

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
10	5 000	39 290	*31.12.2023*	30 283	*01.01.2025*

Kommentar
Tall er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

1-roms leilighet med alkove i bygningens 2. etasje, beliggende meget sentralt på Vålerenga, bydel gamle Oslo.
Boligen ligger i en rolig og tilbaketrukket gate.
Butikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet.
Gangavstand til barnehager, skoler i alle trinn, treningssenter og Jordal Idrettsanlegg.

Om tomten

Felles eiet tom på 533 m².
Inngang via felles avlåst gårdsrom.
Gårdsrommet er pent opparbeidet med betongheller, gressplen, terrasser, beplantning, sittegrupper og sykkelparkering.

Gateparkering etter områdets gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 2 605,- pr. måned (kr. 31 260,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, renter/avdrag felles lån, varmtvann, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

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

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av eldre bygårder og eldre trehus.
Bygning ble opprinnelig oppført i 1890 i teglstein og murkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
I 2015 ble hele bygningsmassen modernisert av Bonum. Arbeidene ble ferdigstilt i 2016.

Borettslaget består av 26 andelsleiligheter.

Det ble i 2022 utført remontering og etterisolering rundt alle vinduer da tidligere utført jobb var dårlig utført og ikke i henhold til krav.
Det ble i 2020 utført kontroll av avløpsrørene. I 2021 ble det utført nødvendig rehabilitering.
I 2020 ble det utført kontroll og utbedring av byggets brannvarslingsanlegg og gasslukkeanlegg.
Noe utbedring av byggets elektriske hovedtilførsel i 2020.
I 2019 ble det oppført balkonger, vendt inn mot gårdsrom.
I 2018 ble det skiftet sikkerhetsventil, ekspansjonskar og husvannstasjon på felles varmtvannsbereder.
Det ble installert sikkerhetsjern på hoveddør i 2018.
Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.
Det er opplyst at det snart må påregnes å gjøre utbedringer/oppussing på fasader.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	89456044	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt fra Oslo Kommune.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

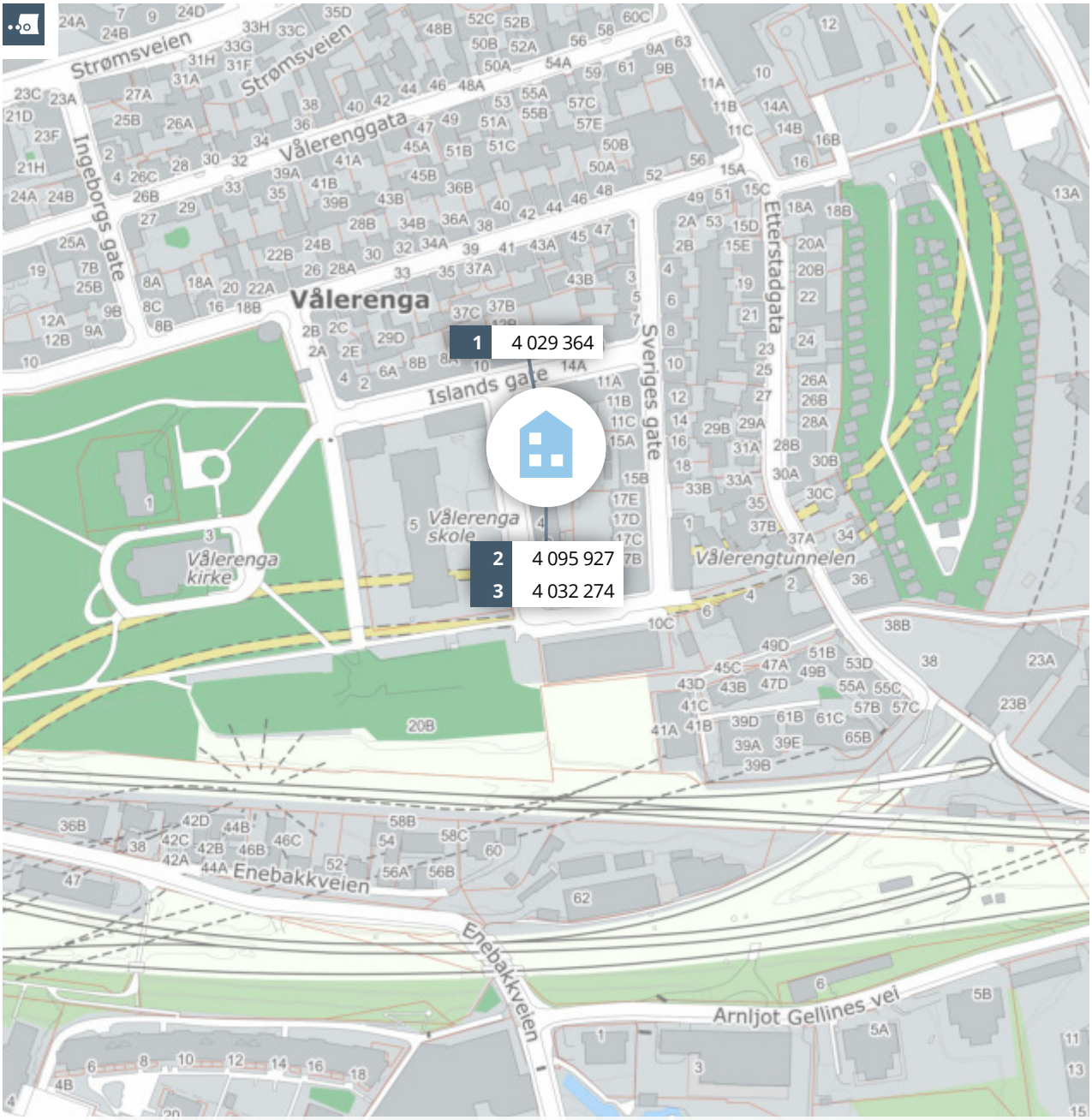
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/WL1210

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Meglers verdivurdering

ORKNØYGATA 2 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 14.01.2025

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: Cecilie Elliott Jørstad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Orknøygata 2 B, 0658 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1890

GNR 232 BNR 242 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS VÅLERENGA RODE 5

Verdivurdert til

4 000 000

30 283	4 030 283	138 975
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	29 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1890

Fellesutgifter	2 605
Formue	39 290
Soverom	1
Etasje	2

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

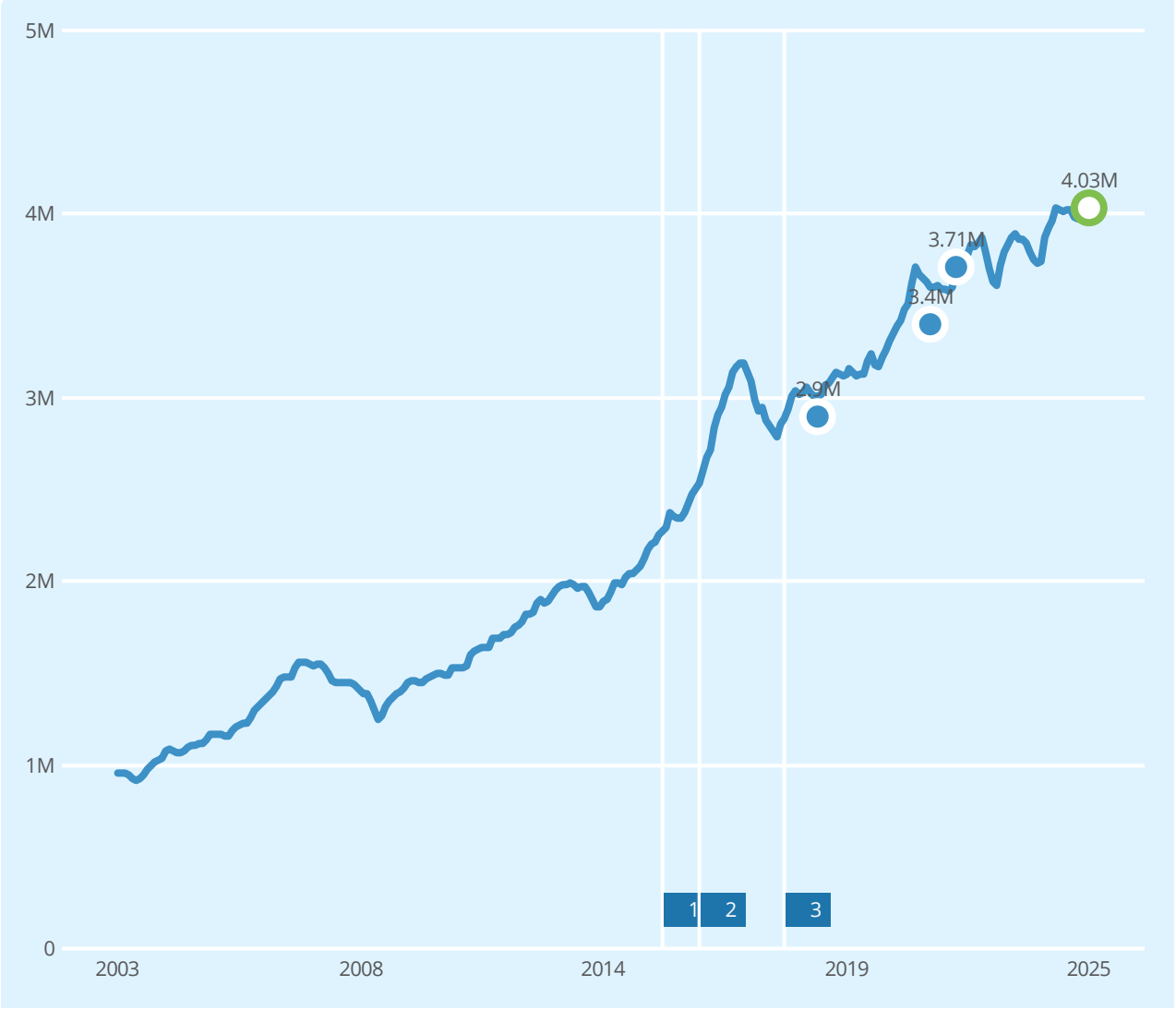
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Orknøygata 2 A 28 m²	1890	4. etg	- sov	26.11.2024	3 700 000	**4 000 000**	29 364	4 029 364	**143 906**
2	Orknøygata 2 B 31 m²	1890	4. etg	1 sov	05.06.2023	4 225 000	**4 060 000**	35 927	4 095 927	**132 127**
3	Orknøygata 2 B 29 m²	1890	2. etg	- sov	03.07.2024	3 950 000	**3 900 000**	132 274	4 032 274	**139 044**

Velkommen!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

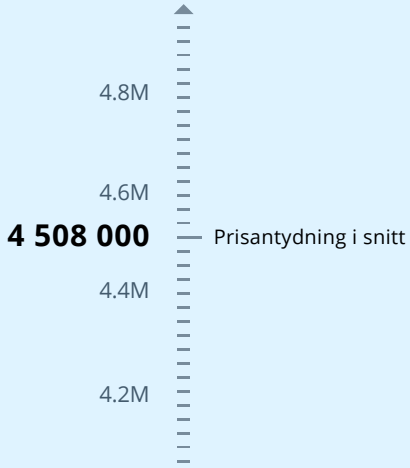
1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.01.2022	26.01.2022	04.04.2022	3 500 000	3 700 000	9 415	3 709 415	
21.06.2021	28.06.2021	20.08.2021	3 300 000	3 400 000	0	3 400 000	
29.10.2018	14.11.2018	09.01.2019	2 950 000	2 900 000	0	2 900 000	
21.03.2016	21.03.2016	21.03.2016	-	2 165 000	0	2 165 000	4

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i VÅLERENGA RODE 5 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

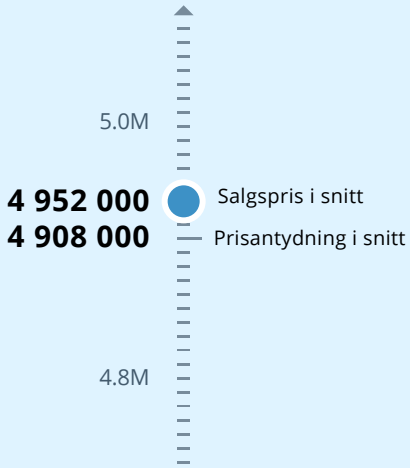


Annonsene har i snitt ligget ute i

78
dager

Leiligheter solgt i VÅLERENGA RODE 5 grunnkrets siste 6 mnd

15
leiligheter solgt

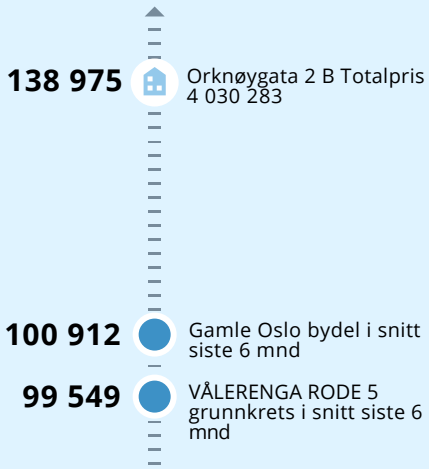


Solgt i snitt i løpet av

16
dager

for 1.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria

Oppdragsnr.
154250002

Selger 1 navn
Ina Sandell

Gateadresse
Orknøygata 2B

Poststed	Postnr
Oslo	0658

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtid Forsikring AS

Polise/avtalenr.: 21498875

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

Document reference: 154250002

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Har blitt utført arbeid på fasaden i regi av borettslaget. Arbeidet har bestått av å tette sprekker og flekkvise utbedringer.

Arbeid utført av: Wettergren

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154250002

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154250002

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

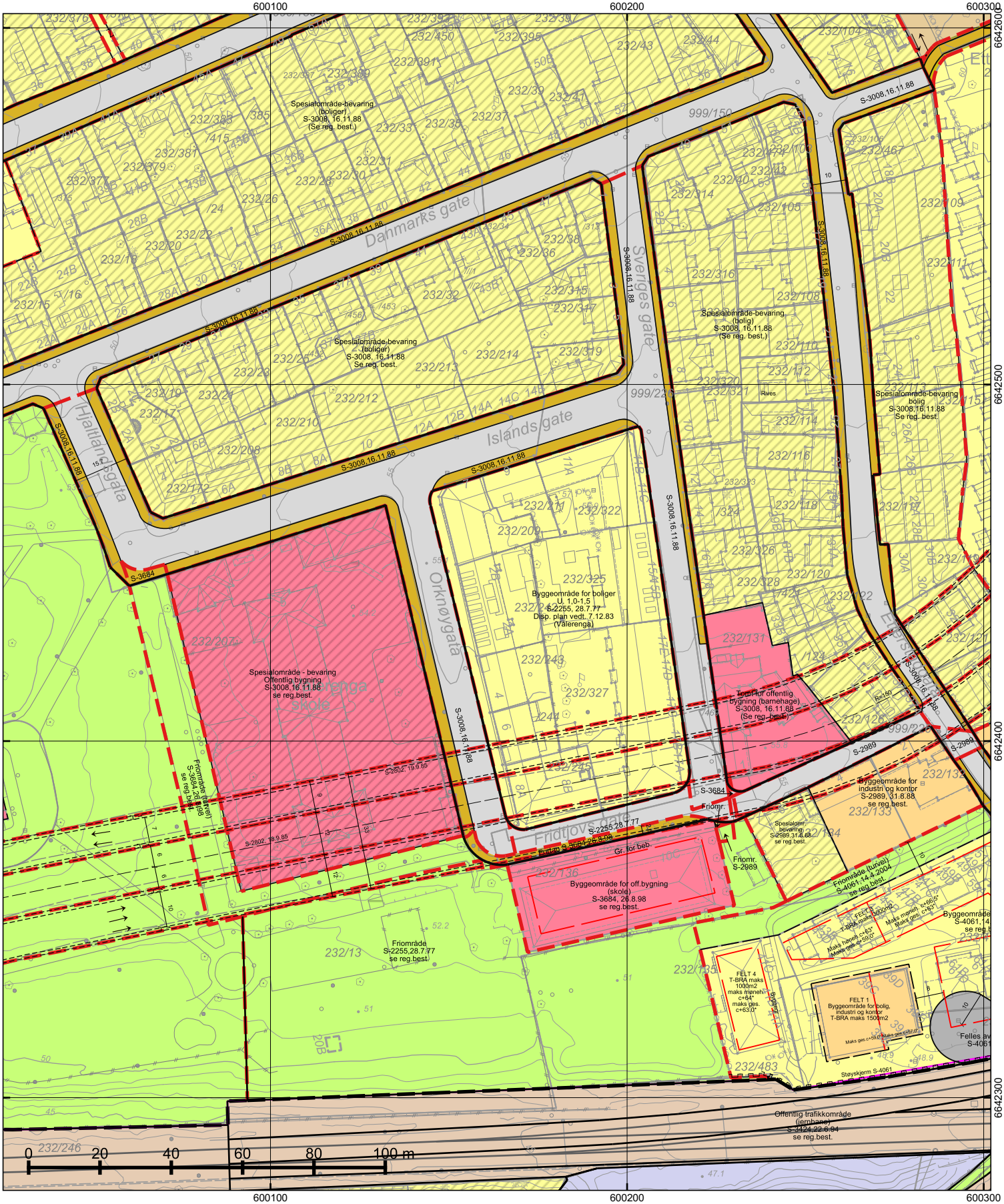
Document reference: 154250002

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ina Sandell	68910dd0fff9bb91b52cde6f86257e1d77ae16f5	11.01.2025 18:43:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 154250002

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.10.2023
Bruker: hkn
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

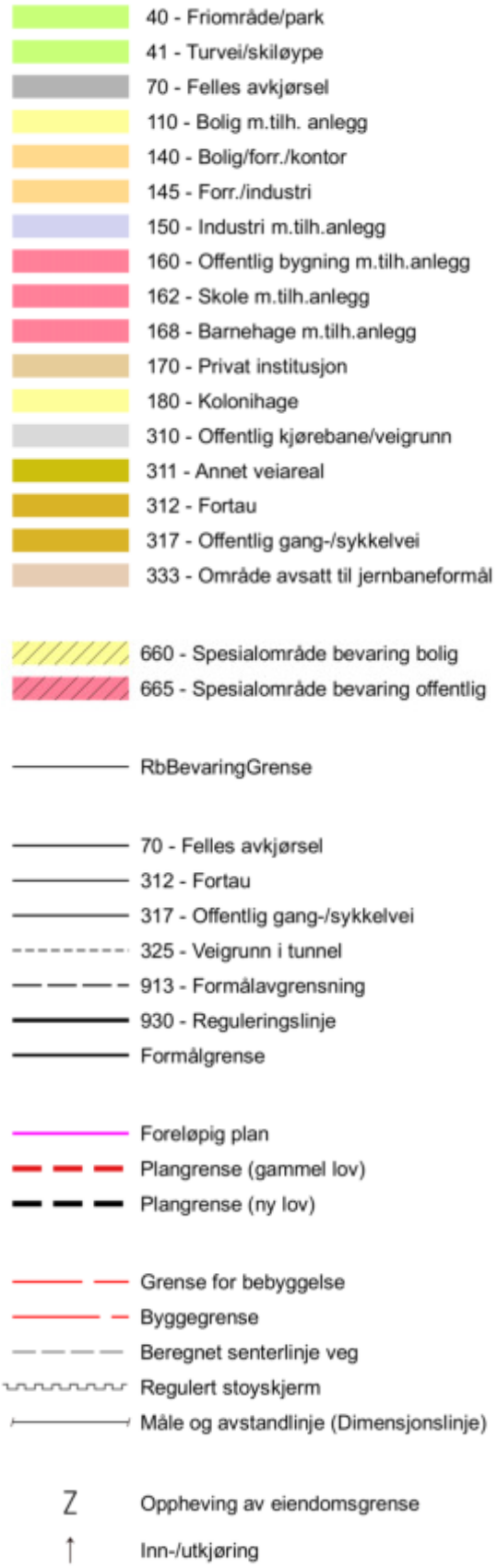
PlottID/Best.nr: 316016/ 86479705
Adresse: ORKNØYGATA 2A
Gnr/Bnr: 232/242

Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Kommentar:

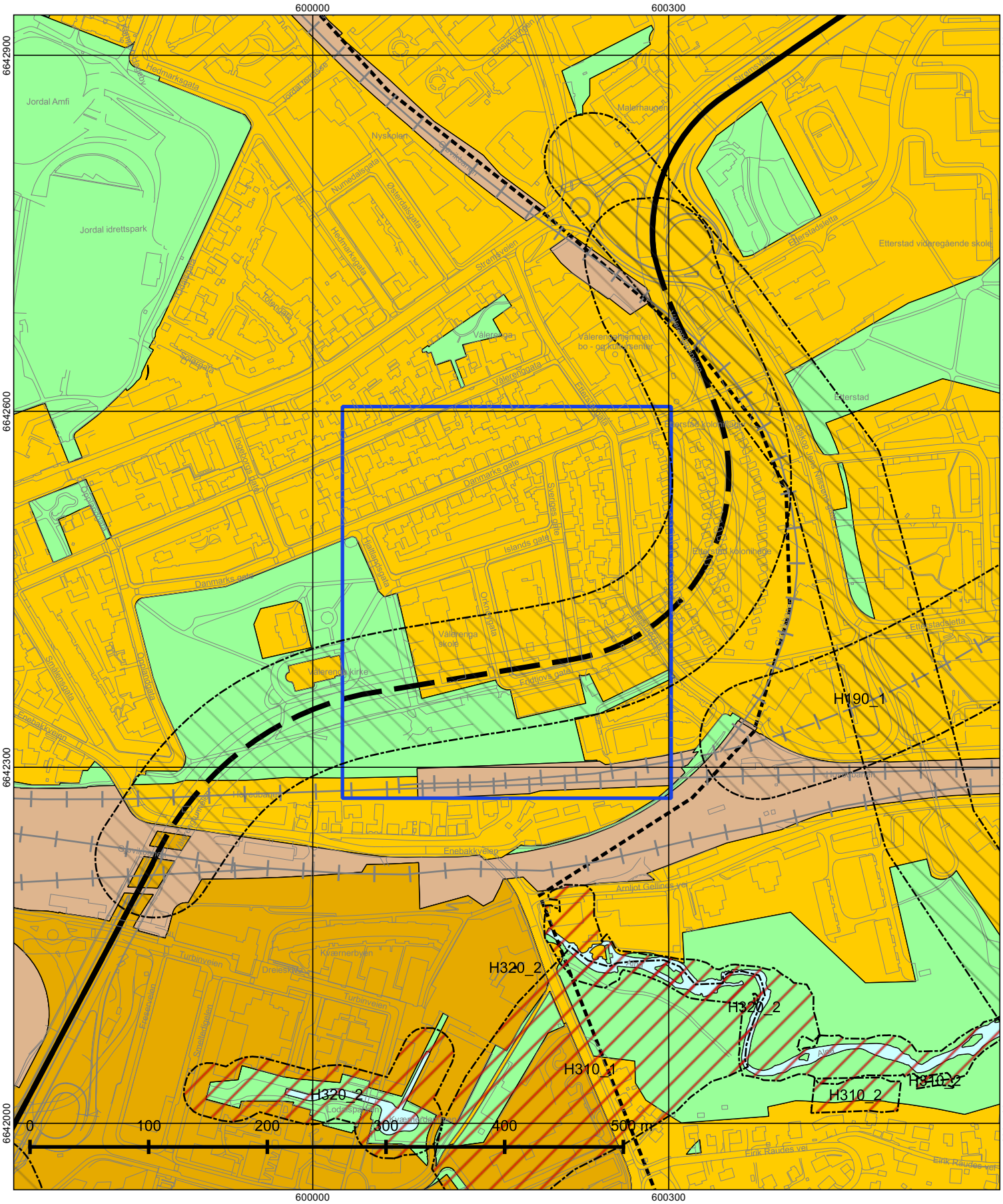
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




600100
600200
600300
6642600
6642500
6642400
6642300
Valerenga skole
Ormsundgata
Ormsundgata
Ormsundgata



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.10.2023
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 316016/86479705
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555

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).

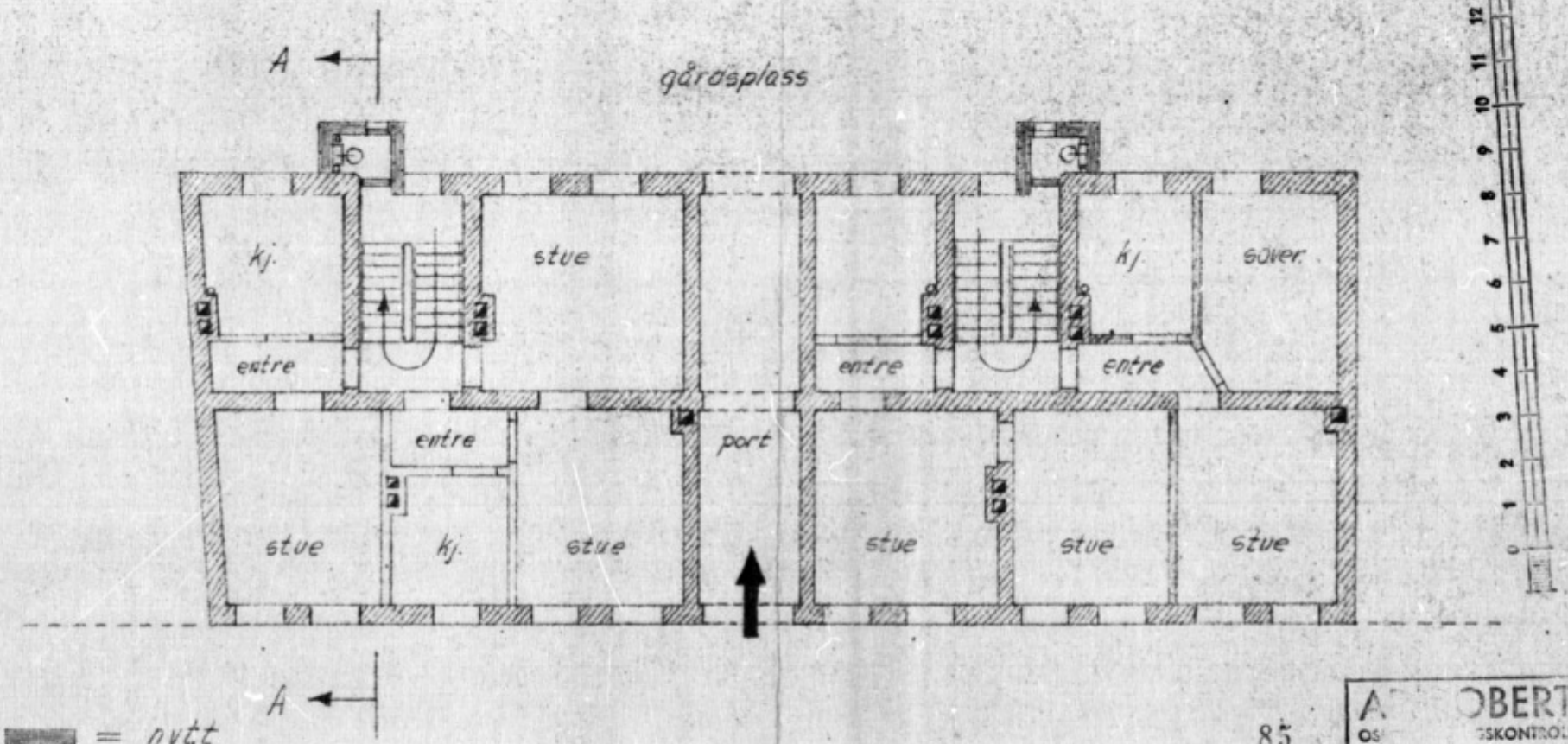
Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer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

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



85

A OBERT
OS TSKONTROLL
27 JAN 1953
Platou

Mål 1:100

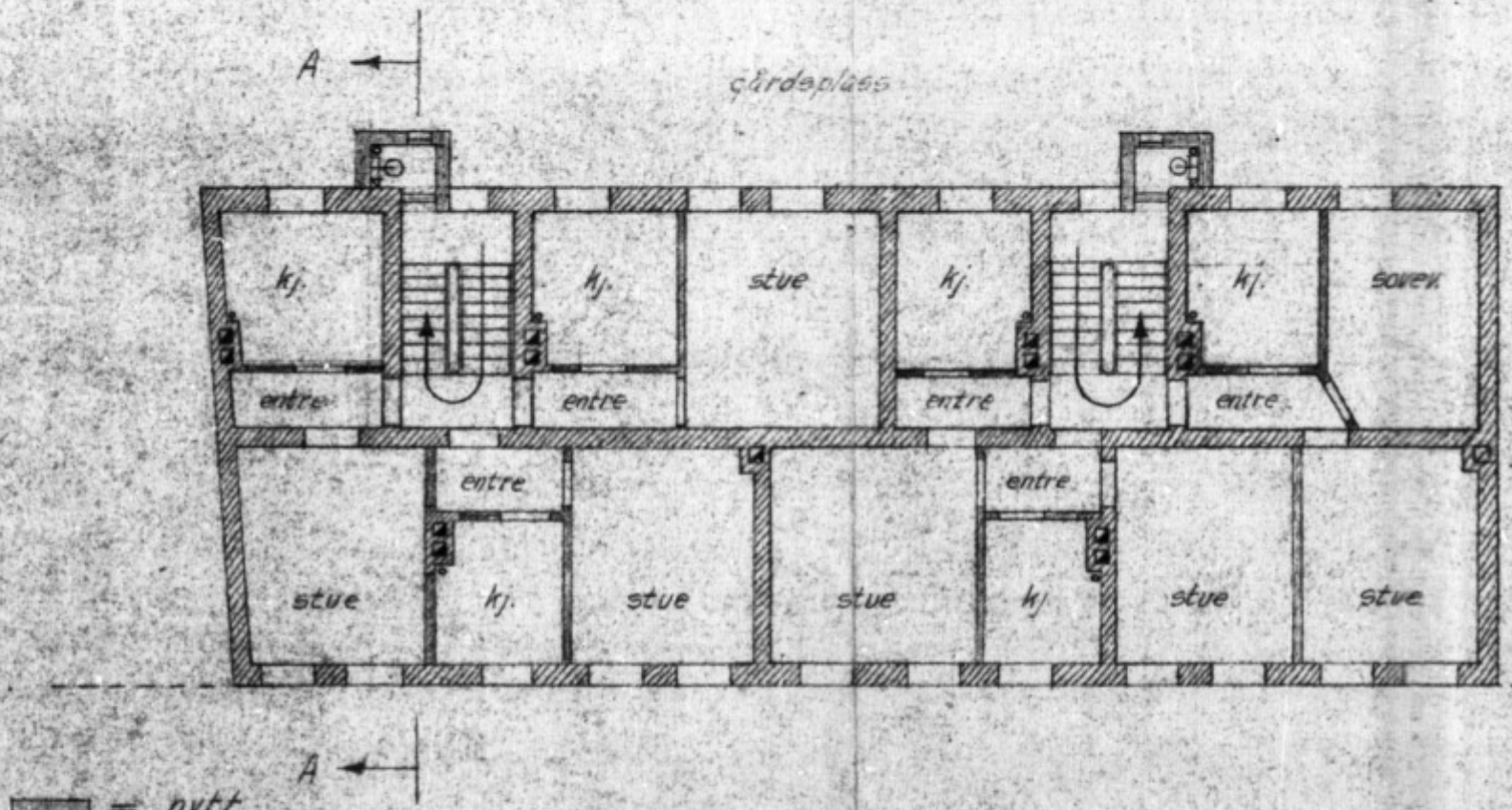
27/62

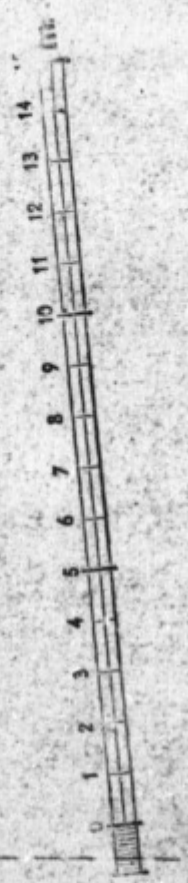
Orkendygaten 2. ——— 1 etasje.

Innredning av vannklossetter

Oslo 25-11-52. Per Sæther

NEDFOTOGRAFERT- 19 X





= nytt

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
27 JAN. 1953
J.S. Platou.

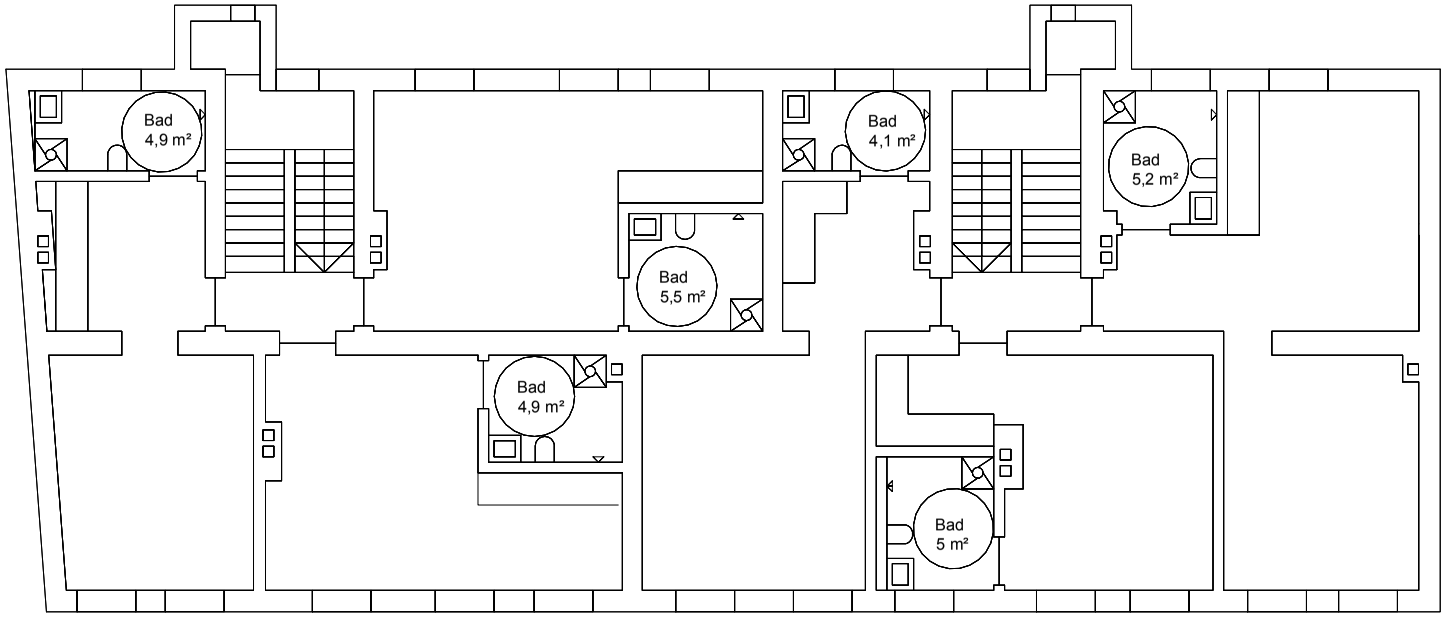
Mål 1:100

27/52

Ørkenøygaten 2. 2-3-4 etasje.

Innredning av vannklosetter

Oslo 25-11-52. Ole Sether



Orknøygata 2

Plan 2, 3 og 4

Målestokk 1:100

Bonum AS

Ø.D.J.-No. 492
Bilag
Anmeldelse
2 Situationsplaner
4 Tegninger.
Skriftlig anf. Feltet 9/4 96.

STADSKONDUKTØREN 492/96 KRISTIANIA = 5.35/96.

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus, Privet

paa Matr.-No. (7de Islandsgade) Gnr. 16 No. 2 Arkeisgade.

Indleveret 4de Marts 1896. Attesteret 31te Juli 1899

Oversendes Hr. Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grænser og Nabaforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o.s.v. er noget at bemærke.

Christiania den 4de Marts 1896.

Intet at bemærke.

d.u.s.

Theodor Gallis.

OPMAALINGSCHEFEN 106/96 CHRISTIANIA

Overenden den ærede Sundhedskommission Hr. Distrikts Læge Paasøe paa Overlæge vides intet videre at bemærke, hvorfor det anmodes Vedkommende approberet uden Bemærkning.

Christiania 7de Marts 1896

Kopie 1/3 65

CHRISTIANIA JNGA 120/96 SUNDHEDSKOMMISSION

SUNDHEDSKOMMISSIONEN J.No. 105/96 INGENIØR

Da Bygningen Kommer til at indeholde 22 Sekelsher og 1 Butik hvi der vare mindst 6 Privetskabber (4) Maar Privetkedderne støbes i Cement vides intet andet at bemærke end hvad Bygningsinspektionen har anført.

Christiania 10 Marts 1896

Vedkommende Klagebyen indbragte indtrædt til Byggeinspektionen.

Henholder sig til foranstående.

Kr. 11/3 96 [illegible]

Byggherre	Anmelder	Ansvarshavende	ARKIV:
L. Glende,	Per Sæther,		Tomt nr.: 2 til Ortnøygt.
Ortnøygt. 2.	Middelthunsgt. 9		Parsell nr.: Sted:
			Ferdigattest: 16/4 53.

Veiattest:			Kloakkattest:	Feierattest:	Hageplan iorden:	Meldt ferdig:	Meldt mangler rettet:	Sendt Veisjefen:
Datum	L.nr.	Bilag	Innhold:		Eksp.			Retur:
12/1 53	85		Innredning vannklosett (4619)		21/1-53	Pl. 14/1 - 1-3		
13/4.53	5839		Smush.			Sy. Sæther (1855)		
15/4.53			Bruksmunn	1 bl.a	24/4.53	Stry 16/4 -		
29/5.53	8252		Sløyfing av smush. ad. besiktigelse		V.	Pl. 29/5 -	Att. 16/4-56. Gnr. 40 Lnr. 465-1955/56.	
2/6.53	8459		Sløyfing av smush. samt sykkelhus m.m.		20/6 53	Pl. 2/6		
3/6.53	8507		Bygn. Arbeid		T.I.	Pl. 3/6		
23/10.53	16037		Ferdig.					
			Purret gebyr.		2/6 55			
25/10.55	17588		Tykkelse L.B.F. i Oslo. omg. murpuss samt bosnr.			Pl. 28/10.		

O.B. 4000. 1-52. E.A.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning dusj/W.C. i 1. etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Orknöygata 2		77/333

Byggherre

Harald A. Möller Investment A/S
Postboks 3342, Sagene

OSLO 4

GT/es

Ansvarshavende

Bygningsing. Ole H. Ekaas
Frysjaveien 31

OSLO 8

Dato
27. januar 1978

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

For bygningssjefen

fung. Bygningsinspektør
G. Torp

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

SKI. C-16. ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Esmi AS
Postb.438
1471 LØRENSKOG

KOPI

Dato: 17 AUG 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200406437-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Ørbeck	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ORKNØYGATA 2A	Eiendom:	232/242/0/0
Tiltakshaver:	Møller Bil Eiendom	Adresse:	Frysjaveien 31B, 0884 OSLO
Søker:	Esmi AS	Adresse:	ORKNØYGATA 2, 1471 LØRENSKOG
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 33.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen datert: 6/7 - 2004.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

for Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Anne K Ørbeck
Anne Karin Ørbeck
saksbehandler

Kopi til:
-Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BONUM AS
Gjerdrums vei 12
0484 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201505964-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Tommy Monge	Dato: 09.12.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	ORKNØYGATA 2 A-B	Eiendom:	232/242/0/0
Tiltakshaver:	BONUM AS	Adresse:	Gjerdrums vei 12, 0484 OSLO
Søker:	BONUM AS	Adresse:	Gjerdrums vei 12, 0484 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - ORKNØYGATA 2 A-B

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 23.09.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201505964			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1. etasje			1/14
Plan 2.-4. etasje			1/15

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.12.2015 av:

Tommy Monge - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Jan Bauck Arkitektkontor A/S
Briskebyveien 48
0259 OSLO

Dato: 12.06.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201507490-51 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Espen Hofsvang | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ORKNØYGATA 2	Eiendom:	232/242/0/0
Tiltakshaver:	BONUM AS	Adresse:	Gjerdrums vei 12, 0484 OSLO
Søker:	Jan Bauck Arkitektkontor A/S	Adresse:	Briskebyveien 48, 0259 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Orknøygata 2

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for ombygging og bruksendring av loft, mottatt 01.06.2017.

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

Vi bemerker at de bygde arkene mot gatesiden ikke er utført slik som godkjente tegninger viser, også etter omsøkt endring av arkene. Tekkingen er ikke endret slik som det var enighet om med tanke på å rette opp feil i utførelsen, bare plassering av 1 stk. ark er endret som avtalt. Vi velger likevel å ikke følge opp saken videre med tanke på arkenes utførelse, men bemerker at tiltaket igjen ikke er utført slik det er prosjektert. Vi lar det gå med en advarsel. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201507490			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	28.09.2015	10/5
Plan kjeller	A-01.08	28.09.2015	10/11
Snitt	A-01.09	28.09.2015	13/14
Detalj D	A-01.43	07.12.2015	13/18
Detalj E	A-01.44	07.12.2015	13/19
Fasade øst	A-01.10	07.01.2016	16/7
Fotomontasje fasadeutsnitt			44/6
Plan loft	A-01.06	17.01.2017	44/12
Fasade vest	A-01.14	16.01.2017	44/13
Oppriss av ark	A-01.49	16.01.2017	44/14

Detalj A	A-01.50	16.01.2017	44/15
Detalj B	A-01.51	16.01.2017	44/16
Detalj C	A-01.52	16.01.2017	44/17

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt. Merk at levering av farlig avfall alltid skal kunne dokumenteres, mer informasjon om deklarering av farlig avfall finnes på www.avfallsdeklarering no.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.06.2017 av:

Espen Hofsvang - saksbehandler

Kopi til:
BONUM AS, Gjerdrums vei 12, 0484 OSLO, kontakt@bonum.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 10.09.2019

Deres ref.: | Vår ref.: 201900805-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Edvard Bondi Knowles | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ORKNØYGATA 2 A-B	Eiendom:	232/242/0/0
Tiltakshaver:	ORKNØYGATA 2 BRL	Adresse:	c/o OBF AS, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Orknøygata 2 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 03.09.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201900805			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan 2	D1	18.12.2018	1/12
Plan 2. etasje	B1841-01	04.12.2018	1/16
Plan 3. etasje	B1841-02	04.12.2018	1/17
Plan 4. etasje	B1841-03	04.12.2018	1/18
Snitt A-A	B1841-05	04.12.2018	1/19
Fasade	B1841-04	04.12.2018	1/20

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.09.2019 av:

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - fungerende enhetsleder

Kopi til:
ORKNØYGATA 2 BRL, c/o OBF AS, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO,
o2.brl.styre@gmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MEHUS FAMOUS DUCK
Karlstadgata 12B
0553 OSLO

Dato: 08.10.2019

Deres ref.:	Vår ref.: 201616756-29 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Rolf Schyberg Andreasen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ORKNØYGATA 2B	Eiendom:	232/242/0/0
Tiltakshaver:	MEHUS FAMOUS DUCK	Adresse:	Karlstadgata 12B, 0553 OSLO
Søker:	MEHUS FAMOUS DUCK	Adresse:	Karlstadgata 12B, 0553 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Orknøygata 2 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring, mottatt 04.10.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201616756			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Snitt			4/3
Plan	E-03		19/3
Snitt	E-06		19/4
Plan kjeller			22/3

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig og næring Tett by

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - fungerende enhetsleder

Kopi til:
MEHUS FAMOUS DUCK, Karlstadgata 12B, 0553 OSLO, mehusannemari@gmail.com

Boligopplysninger:

Orknøygata 2 Brl		**Vår ref.:**	745/10	**Fødselsdato eier:**	30.12.1996
ORKNØYGATA 2 B		**Type:**	Frittstående borettslag		
0658 OSLO		**Eiere:**	Ina Sandell		
Organisasjonsnr:	914 729 203	**Andelsnr:**	10		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 605**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	201
	Felleskostnader	2 404

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	30 283	Gjeld siste årsoppg.:	30 283
Klient ajourf. lån:	2 205 137,79	Klient gj. s. årsoppg.:	2 020 039

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12138216355, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 13.01.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 78
Saldo per 13.01.2025: 1 070 446
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2044)

Lånenummer: 16365789340, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 13.01.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 89
Saldo per 13.01.2025: 949 593
Andel av saldo: 30 283
Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.03.2047)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Kristoffer Andresen
Adresse:	St. Edmunds vei 39c
Postnr/-sted:	0280 OSLO
E-post:	o2.brl.styre@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 13.01.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	30 938	Andre inntekter:	292
Annen formue:	39 290	Utgifter:	1 415		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	232/242
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Eiet

Boligopplysninger:

Orknøygata 2 Brl	**Vår ref.:**	745/10	**Fødselsdato eier:**	30.12.1996
ORKNØYGATA 2 B	**Type:**	Frittstående borettslag		
0658 OSLO	**Eiere:**	Ina Sandell		

Organisasjonsnr: 914 729 203

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	89456044

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0202

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

TV OG BREDBÅND
Borettslaget har kollektiv avtale med Telia om kabel tv og bredbånd. Avtalen heter Flex og betyr at andelseier selv kan justere andelen tv og internett. Endring gjøres selv på nett.

FORSIKRING
Eiendommen til Orknøygata 2 Brl er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 89456044.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via styret.
Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.
Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

NØKLER, SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller bestilles hos styret. Noen har opplevd veldig lang leveringstid på nøkler. Nærmere forklaring kommer under styrets arbeid. Skilt til ringeklokke og postkasse ordnes selv. Nøkkel til postkasse må kopieres selv. Mister man siste nøkkel må man bestille skifte av lås selv. Ta kontakt med styret for adgang til tablå.

SÆRFORDELT LÅN UTEN IN-ORDNING
Sameiet har et særfordelt lån uten innbetalingsordning.

FORKJØPSRETT
Bortettslaget har ikke forkjøpsrett

Boligopplysninger:

Orknøygata 2 Brl	**Vår ref.:**	745/10	**Fødselsdato eier:**	30.12.1996
ORKNØYGATA 2 B	**Type:**	Frittstående borettslag		
0658 OSLO	**Eiere:**	Ina Sandell		

Organisasjonsnr: 914 729 203

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VAKTMESTER OG RENHOLD
Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Bygård Vaktmesteren AS.
Vaktmestersentralen/portneren ivaretar oppgavene knyttet til rengjøring, plenklipping, snømåking, rengjøring, skifte pærer og enkle løpende vedlikeholdsoppgaver.

Annen informasjon:

VEDTEKTER FOR O2 BRL, tidligere SOLSIDENE BRL.

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

Vedtatt på generalforsamling 22.09.15. Nærværende vedtekter erstatter vedtekter av 9.12.14

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er O2 Borettslag. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 26 andeler, pålydende kr 5.000,-. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser[1] for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge adelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et

ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer.[2] Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Diverse

8.1 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

8.2 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

O2

Orknøygata 2
Ordensregler!

Velkommen til Orknøygata 2! Vi ønsker god husorden og forsvarlig behandling av eiendommen vår.

Ro og orden
Regler for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i Orknøygata 2 A og B. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Unngå unødig støy i leilighet, trapper, uteområdet eller utenfor naboenes vinduer.
Hvis du skal ha fest, heng gjerne opp forhåndsvarsel, informer på facebookgruppen og respekter naboer. Fester holdes på et rimelig nivå, med tolerabelt støynivå utover kvelden og natten. Som regel vil borettslaget ha retten på sin side dersom aktiviteten er til sjenanse eller til skade overfor andre beboere eller nærmiljøet.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som for eksempel banking, boring og sliping, må ikke foregå mellom kl 22.00 og 07.00 på hverdager og mellom kl 22.00 og 09.00 søndager og helligdager.

Lås alltid dørene til loft og kjeller. Hovedporten skal alltid være lukket.

Fellesanlegg
Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører borettslaget, og dermed oss beboere, unødvendige utgifter.

Grilling i fellesområdet – Bruk gjerne grill, men grill forsvarlig og rydd opp etter deg. Unngå å bruke engangsgriller på gressplenen.

Barnevogner, sykler, ski, redskap og lignende skal ikke oppbevares i trapperom og oppganger. Benytt dere av sykkelstativ til dette. Etterlat ikke utstyr som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesarealene.

Fellesbodene (i hver trappoppgang) er fellesområde. Alle har rett til å ha eiendeler her, på eget ansvar. Det bes ta hensyn til at det skal være til glede i alle i din etasje. For å unngå oppsamling av gjenstander som ingen tar eierskap til, bes det at gjenstander markeres tydelig med navnelapp og telefonnummer.

Gjenstander på fellesområder (kjeller, fellesbod, gang, uteområde) med unntak av sykler, uten navnlapper, vil bli fjernet på bestemte datoer, dersom ikke annet er godkjent av styret.

Ringeklokker
Nyinnflyttede andelseiere som ønsker navn på ringeklokken bes ta kontakt med styret, slik at prosessen kan settes i gang og utseendet på ringeklokke anlegget består. Ønskes det senere å bytte navn, påløper et gebyr på kr 350. Dette gjelder også ved leietakere. Egen oppsatte navnelapper er ikke lov, og vil bli fjernet uten varsel. Andelseier må selv ta ansvar for å fjerne eventuelle merker/klister som sitter igjen.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men skal godkjennes av styret (etter innføring av regler datert dette brevet). Eiere av husdyr må påse at dyret ikke sjenerer andre beboere eller etterlater ekskrementer på borettslagets området.

I vår bakgård er det mange katter – husk at andres husdyr ikke skal inn i våre oppganger eller leiligheter. De har sine egne hjem hvor de får både husly og mat.

Kildesortering og avfall
Vi oppfordrer alle til å kildesortere søppel. Vi sorterer og kaster papp og papir, restavfall, plastemballasje og matavfall i konteinerne i bakgården. Glass, metall og annet spesialavfall skal ikke kastes i bakgården.

Viktig! Søppeldunkene i bakgården må ikke overfylles, det vil si at lokket må kunne lukkes. Om ikke, blir ikke søppel tømt. Søppel tømmes heller ikke hvis det ligger poser og annet i veien for dunken - hjelp gjerne til å holde det ryddig. Er konteinerne fulle, bruk en sort søppelsekk som settes pent ved sidna konteineren. Er papp/papirdunken full, kast dette i den andre dunken.

Vaktmester/trappevask
Vi har trappevask og vaktmester innom én gang i uken, men alle forventes å rydde opp etter seg selv og holde det rent i oppganger og fellesanlegg.

Utleie/overlating av bruk til andre
Ved nyinnflyttelse ber vi eier ta kontakt med styret på o2.brl.styre@gmail.com, med kontaktinformasjon, samt andelsnummer, ønsket navn på ringeklokka og eventuelle spørsmål.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp-eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstands-felleskapsloven § 3 annet ledd.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

Kontaktinfo styret
o2.brl.styre@gmail.com

Styret ønskes å kontaktes pr mail o2.brl.styre@gmail.com ved viktige henvendelser (som at du skal flytte, ny leietaker, klager osv). Mindre viktige ting kan du ta med oss på facebook messanger (ikke i facebookgruppen). Vi vil ikke bli kontaktet pr telefon, kun nødstilfeller.

Stine Stand, *styreleder*: o2.brl.styre@gmail.com Mobil: 92295256
Heidi Martin, *styremedlem:* heidimartin11@gmail.com Mobil: 47258032
Nina Stendebakken, *styremedlem:* ninastendebakken@hotmail.com Mobile: 48087657

For ytterligere saker som gjelder boforholdet, se også Vedtekter for O2 borettslag.

Med vennlig hilsen
O2 styret

Orknøygata 2 Brl

Generalforsamlingen 2024

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 08.05.2024, kl 17:00

Sted: Zoom

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Slik fullmakt må være inngitt skriftlig til o2.brl.styre@gmail.com for å være gyldig.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

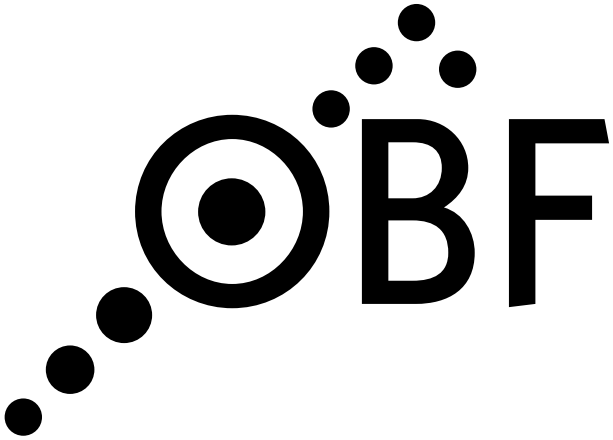
Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2024 i Orknøygata 2 Brl onsdag 08.05.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


OBF



Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

    Link: https://us06web.zoom.us/j/84704353754

    Oppgi passord: 060860

Ved bruk av mobiltelefon må Zoom-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

2. Ringe inn fra telefon

    Ring tlf. 23 96 05 88

    Tast så følgende:
    Meeting ID: 847 0435 3754 #
    Passord: 060860 #

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Generalforsamling i Orknøygata 2 Brl

Onsdag 08.05.2024, kl 17:00

Zoom

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Orknøygata 2 Brl

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2024

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 75 000,- ink honorar til ekstern styreleder

4. Forslag

4.1 Forslag om å bytte revisor

Blåberg AS tilbyr revisjon av Orknøygata 2 Brl. Selskapet drives av Steinar Arild Loven, som er statsautorisert revisor.

Forslag til vedtak: Blåberg AS ved Steinar Arild Loven velges som revisor. Tilbud fremlegges på generalforsamlingen.

5. Valg av tillitsvalgte

Både styreleder og begge styremedlemmer er på valg. Det betyr at de må ta en ny periode eller at det velges inn nye. Ene styremedlemmet har flyttet så her må det uansett velges inn et nytt medlem.

Interesserte bes sende mail til styret i forkant av generalforsamling.

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Kristoffer Andresen

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Maren Bang Wirstad og Ina Sandell

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 30.04.2024

Styret i Orknøygata 2 Brl

Styreleder, Kristoffer Andresen
Styremedlem, Ina Sandell
Styremedlem, Maren Bang Wirstad

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Orknøygata 2 Brl

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Kristoffer Andresen
Styremedlem, Ina Sandell
Styremedlem, Maren Bang Wirstad
Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på o2.brl.styre@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Orknøygata 2 Brl

Orknøygata 2 Brl er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 914729203. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 26 boligenheter og ingen andre enheter.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Bygård Vaktmesteren AS.

Vaktmestersentralen/portneren ivaretar oppgavene knyttet til rengjøring, plenklipping, snømåking, rengjøring, skifte pærer og enkle løpende vedlikeholdsoppgaver.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har kollektiv avtale med Telia om kabel tv og bredbånd. Avtalen heter Flex og betyr at andelseier selv kan justere andelen tv og internett. Endring gjøres selv på nett.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller bestilles hos styret. Noen har opplevd veldig lang leveringstid på nøkler. Nærmere forklaring kommer under styrets arbeid. Skilt til ringeklokke og postkasse ordnes selv. Nøkkel til postkasse må kopieres selv. Mister man siste nøkkel må man bestille skifte av lås selv. Ta kontakt med styret for adgang til tablå.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

Borettslaget har felles brannvarslingsanlegg i fellesareal og et moderne gasslukkeanlegg i kjelleren.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Orknøygata 2 Brl, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven

For å oppfylle kravet, måborettslaget minst ha et internkontrollsystem på brannvern og kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene.

Følgende er gjort i år:

- service på brannvarslingsanlegg fellesareal
- service på gasslukkeanlegg i kjeller

Forsikring

Eiendommen til Orknøygata 2 Brl er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 89456044.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 6 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

1890: Gården er bygget i 1890.
2015: Hele boliggården er modernisert av Bonum i 2015. Se flere opplysninger om

dette under «Generelle opplysninger».
2016 og 2017: Utbedringer i flere leiligheter etter mangler/feil ved overtakelse.
2018: Skiftet ut sikkerhetsventil, ekspansjonskar og husvannstasjon på felles varmtvannsbereder. Installert sikkerhetsjern på hoveddører. Utbedret utett gesimskasse. Elektriske ledninger festet.
2019: Det ble bygget balkonger med IN-ordning på balkonger vendt mot bakgård, våren 2019.
2020: Kontrollert avløpsrørene. Nødvendig rehabilitering utføres 2021. Kontrollert og utbedret byggets brannvarslingsanlegg og gasslukkeanlegg. Noe utbedring av byggets elektriske hovedtilførsel.

2022: Tetningsarbeid og etterisolering rundt vinduer utført.

Styrets arbeid i 2023

Siste år har vært et rolig år med tanke på store vedlikeholdsprosjekt. Stigende renter har gjort at det lille man har ekstra blir spist opp for å dekke inn økte kostnader på lån. Eventuelle nye tiltak må da planlegges godt i forkant.

Et tiltak som nå har begynt å åpenbare seg er rehabilitering av fasade. Vi har fått tilbakemelding fra takstmann tidligere om at fasaden ikke er utført riktig og at må gjøres på et tidspunkt. Utviklingen på fasade inn mot bakgård har gått raskere enn forventet og det har nå begynt å falle murpuss. Dette er ikke bra og styret har hatt fagpersoner inne for å evaluere skaden. Vi håper vi kan si noe mer om omfang og kostnad på generalforsamling. Håpet er at skadene kan utbedres uten at hele fasaden må tas.

Bestilling av nøkler har vært et stort problem i en lang stund nå og flere har opplevd at man må vente mange uker. Problemet her ligger i at borettslaget har et spesielt låssystem fra DormaKaba og for et par år siden ble den divisjonen som sliper nye nøkler solgt. Med salget forsvant også de unike maskinene som sliper de nøklene vi har og nøkkelplanen som viser hvilke nøkler som går til hvilke dør. Det betyr at når vi bestiller så må alt først til Drammen for kartlegging av hvilke nøkler og faktisk godkjenning. Når det er avklart går det tilbake til Oslo og så må bestilling sendes til Tyskland som er det eneste stedet disse nøklene nå kan lages. Det høres ikke så tidkrevende ut, men alle disse prosessene tar flere uker hver. Samlet kan bestillingstid ende på et par måneder. Derfor anbefaler vi at hvis man har lite nøkler så bestiller man i god tid før den siste mistes. Eneste løsning på dette problemet ville vært å bytte låssystem, men det er dyrt og ikke prioritert nå.

Borettslaget er fortsatt populært hos førstegangskjøpere og det gjør at vi har mange overdragelser hvert år. I 2023 var det 6. Alle overdragelser fører med seg en del arbeid og kommunikasjon med selger og meglere så styret har brukt litt tid på det i året som gikk.

Vi har hatt et par forsikringssaker i 2023, men ikke noe stort og arven etter Bonum med gjennomgående dårlig kvalitet på byggearbeid fortsetter og gi oss litt problemer.

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 1 274, og endringer i disponible midler på kr -58 608.

Driften er ikke basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

30.04.2024

Godkjent elektronisk av styret i Orknøygata 2 Brl

Årsmeldingen er godkjent av styret 30.04.2024

ÅRSREGNSKAP

2023



	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	862 771	742 042	890 243	896 231
Sum		862 771	742 042	890 243	896 231
Sum		862 771	742 042	890 243	896 231
Forretningsfnrsel og revisjon	2	70 717	66 122	65 400	89 230
Lnnn og honorar	3	83 460	87 690	85 575	85 575
Vedlikehold	4	38 941	872 685	100 000	50 000
Eksterne tjenester	5	86 460	103 383	70 000	75 800
Kabel-tv og bredb³ nd		139 462	118 972	134 000	145 000
Forsikring		60 815	56 586	63 000	56 000
Kommunale avgifter		140 078	118 539	136 000	161 300
Brensel og strnm		118 990	146 194	125 000	110 000
Andre driftsutgifter	6	42 346	26 759	17 000	12 000
Sum		781 268	1 596 930	795 975	784 905
Driftsresultat fnr individuell innbetaling		81 503	-854 888	94 268	111 326
Driftsresultat etter individuell innbetaling		81 503	-854 888	94 268	111 326
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	3 928	4 138	0	0
Rentekostnad	8	100 422	56 981	70 050	110 052
Andre finansposter	9	-5 239	-5 114	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-91 255	-47 730	-70 050	-110 052
¡ rsresultat	10	-9 752	-902 618	24 218	1 274
Budsjettmessige poster					
Avdrag l³ n		-115 109	-339 596	-66 422	-59 882
Opptak l³ n		0	1 000 000	0	0
Andre endringer i disponible midler	10	53 186	76 859	0	0
Endring i disponible midler	10	-71 675	-165 355	-42 204	-58 608

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11	76 267 462	76 267 462
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	12	1 099 490	1 152 676
Sum anleggsmidler		77 366 952	77 420 138
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	759
Forskuddsbetalte kostnader	13	88 742	83 251
Andre fordringer		17 100	34 230
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		91 781	184 833
Innest³ ende p³ sŋrvilk³r	14	12 900	26 700
Sum omlŋpsmidler		210 523	329 774
SUM EIENDELER		77 577 475	77 749 912

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Aksjekapital		130 000	130 000
Innskutt egenkapital	15	130 000	130 000
Annen egenkapital 1.1		-982 355	-79 737
¡ rets resultat	10	-9 752	-902 618
Sum egenkapital	16	-862 107	-852 355
GJ ELD			
Pant- og gjeldsbrev l³ n	17	2 067 187	2 182 296
Borettsinnskudd	18	76 267 462	76 267 462
Sum langsiktig gjeld		78 334 649	78 449 758
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 615	1 934
Leverandŋrgjeld		80 577	86 736
Skyldig off. myndigheter		0	37 275
P³ lŋpne renter		5 575	4 493
P³ lŋpne avdrag langsiktig gjeld		2 441	2 815
Annen kortsiktig gjeld		11 725	19 255
Sum kortsiktig gjeld		104 932	152 509
Sum gjeld		78 439 582	78 602 267
SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD		77 577 475	77 749 912

Oslo 31.12.23
Styret i Orknŋygata 2 Brl

Sted:_____, dato:_____

Kristoffer Andresen	Ina Sandell	Maren Bang Wirstad
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er fŋrt etter regnskapslovens bestemmelser for sm³ foretak og er basert p³ fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsfŋring av innkrevde felleskostnader skjer m³ nedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lŋpet av et ³ r. ð vrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³ r verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsfŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som fŋlge av renteendringer.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av l³ n

Boligselskapet bruker gjeldslŋsning som regnskapsmessig behandling av individuell nedbetaling. Denne lŋsningen innebŊ rer at det opereres med en uendret gjeldsforpliktelse i boligselskapets regnskap ved innfrielse av gjeld.
Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for l³ n under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de ŋvrige avdragene over l³ nets lŋpetid.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	753 840	738 672	753 771	753 771
3607 Renter og avdrag	54 888	0	54 890	54 890
3613 Salg av nŋkler	0	3 370	0	0
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	54 043	0	45 183	57 711
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	0	0	36 399	29 859
Sum	862 771	742 042	890 243	896 231

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	13 669	11 906	14 000	14 230
Forretningsfŋrerhonorar	38 160	35 700	38 500	40 000
Annen regnskapsfŋrsel	18 888	18 515	12 900	35 000
Sum	70 717	66 122	65 400	89 230

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	75 000	75 000	75 000	75 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	12 690	10 575	10 575
Sum	83 460	87 690	85 575	85 575

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.
Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til ³ ha OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	38 941	870 155	100 000	50 000
6620 Vedlikehold uteomr³ de	0	2 530	0	0
Sum	38 941	872 685	100 000	50 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6330 Vaktmestertjenester	18 345	17 059	25 000	20 000
6360 Renhold	28 187	23 913	25 000	35 800
6395 Sommer- og vinterkostnader	10 321	17 750	0	0
6730 Honorar for teknisk r³ dgivning honorar	0	15 625	0	0
6780 Lŋpende drifts- og serviceavtaler	29 608	29 037	20 000	20 000
Sum	86 460	103 383	70 000	75 800

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6555 IT-tjenester	4 485	0	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bŋker, scanning	208	5 761	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	101	0	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	2 938	1 851	0	0
7400 Kontingent HL	1 990	1 890	2 000	2 000
7720 Generalforsamling / ³ rsmŋte	3 439	3 439	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 809	2 721	0	0
7772 Andre gebyrer	0	540	0	0
7781 Kostnader for bomiljŋtiltak	1 884	269	0	0
7790 Andre driftskostnader	23 491	10 288	15 000	10 000
Sum	42 346	26 759	17 000	12 000

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	3 928	3 819	0	0
8055 Renteinntekt sŊrvilk³ r 3	0	319	0	0
Sum	3 928	4 138	0	0

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8142 L³ nenr 1213.82.16355	56 025	39 502	45 183	57 711
8143 L³ nenr 1636.43.62505	0	7 545	0	0
8144 L³ nenr 1636.57.89340	44 374	9 935	24 867	52 341
8159 Andre rentekostnader	22	0	0	0
Sum	100 422	56 981	70 050	110 052

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Andre finansinntekter	-5 239	-5 114	0	0
Sum	5 239	5 114	0	0

Note 10 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	177 265	342 620
B. Endringer disponible midler		
¡ rets resultat	-9 752	-902 618
Opptak av langsiktig l³ n	0	1 000 000
Avdrag langsiktig l³ n	-115 109	-339 596
Innskudd/uttak ønremerkede midler	53 186	76 859
B. ¡ rets endring i disponible midler	-71 675	-165 355
C. Disponible midler 31.12	105 590	177 265

Note 11 - Bygninger

Bygningen har g³ rdsnummer 232 og bruksnummer 242 og ligger i Oslo kommune. Bygningen ble anskaffet i 2014. Anskaffelseskostnad er p³ kr 76 267 462. Avskrivninger gjennomfønres ikke da styrets oppfatning er at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomfønrt til at avskrivinger ikke er nødvendig, jfr. note om vedlikehold.

Note 12 - Langsiktige fordringer/gjeld

Langsiktig fordringer gjelder balkongl³ n.

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	64 389	60 815
1749 Forskuddsbetalte kostnader	24 353	22 436
Sum	88 742	83 251

Note 14 - Bundne midler

Saldo innest³ ende p³ konto for sÑ rvilk³ r inneholder kr 12.900 i bundne skattetrekksmidler.

Note 15 - Andelskapital

Andelskapitalen best³ r av 26 andeler a kr 5 000.

Note 16 - Egenkapital

Balansen i ³ rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefnrte verdi er lavere enn balansefnrt verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes p³ basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balansefnrte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er hnyere enn den balansefnrte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 17 - L³ n

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Form³ l:	Vedlikehold og rehabilitering.	Vedlikehold i borettslaget
L³ nenummer:	16365789340	12138216355
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2022	2019
Rentesats:	5.50 %	5.50 %
Beregnet innfridd:	30.03.2047	01.06.2044
Opprinnelig l³ nebelnp:	1 000 000	1 500 000
L³ nesaldo 01.01:	992 612	1 192 498
Avdrag i perioden:	22 474	93 009
L³ nesaldo 31.12:	970 138	1 099 490
Saldo 5 ³ r frem i tid:	854 418	936 041
Andelssaldo 01.01:	0	108 409
Innbetalt IN i perioden:	0	62 467
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	3 663
Andelssaldo 31.12:	0	167 213
Sum pantegjeld for l³ n:	970 138	1 266 702

L³ n

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 12138216355	11	99 954	1 099 494
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 16365789340	1	65 192	65 192
	1	53 037	53 037
	1	48 617	48 617
	4	47 512	190 048
	1	39 778	39 778
	3	35 358	106 074
	7	33 148	232 036
	4	30 938	123 752
	3	29 833	89 499
	1	22 099	22 099

Note 18 - Borettsinnskudd

Hele borettsinnskuddet p³ kr 76 267 462 er sikret med pant.

Resultat og balanse med noter for Orknøygata 2 Brl.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Orknøygata 2 Brl

Styreleder	Kristoffer Andresen (sign.)	30.04.2024
Styremedlem	Maren Bang Wirstad (sign.)	30.04.2024
Styremedlem	Ina Sandell (sign.)	29.04.2024

ÅSVANG & CO
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til generalforsamlingen i Orknøygata 2 Brl

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Orknøygata 2 Brl som viser et underskudd på kr 9 752. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Adresse
Revisjonsfirmaet Åsvang & Co AS
Kilengaten 1
3117 Tønsberg

Telefon
33 30 00 80
E-post
revisjonsfirmaet@aasvang.no

Foretaksnummer
987 679 026 MVA
Hjemmeside
www.aasvang.no

Medlemmer av
Den norske Revisorforening

ÅSVANG & CO
STATSAUTORISERTE
REVISORER

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

Tønsberg, 30. april 2024
Revisjonsfirmaet Åsvang & Co AS

Hans Petter Johannessen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Orknøygata 2 Brl onsdag 08.05.2024 kl. 17:00 - Zoom .

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Orknøygata 2 Brl

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 10 andelseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 11 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Ina Sandell valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2023

Det ble bemerket at arbeid knyttet til avløpsrør planlagt i 2021 foreløpig er satt på vent. Dette gjennomføres når borettslaget har likviditet til dette.

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 75 000,-ink honorar til ekstern styreleder

4. Forslag

4.1 Forslag om å bytte revisor
Blåberg AS ved Steinar Arild Loven velges som revisor.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Kristoffer Andresen ble valgt som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Line Medby og Ina Sandell ble valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Det ble ikke valgt varamedlemmer

6.

Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18:21

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder, Kristoffer Andresen for 2 år
- Styremedlem, Ina Sandell for 2 år
- Styremedlem, Line Medby for 2 år

Protokoll for Orknøygata 2 Brl

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Cecilie Johnsen (sign.)	08.05.2024
Protokollvitne	Ina Sandell (sign.)	08.05.2024

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Orknøygata 2B
Andelsnr. 10 Orgnr. 914729203 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
154-25-0002

Meglerforetak: Soria Moria Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Cecilie Elliott Jørstad

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 45 46 92 83

E-post: cecilieelliott.jorstad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater

Notater

Notater