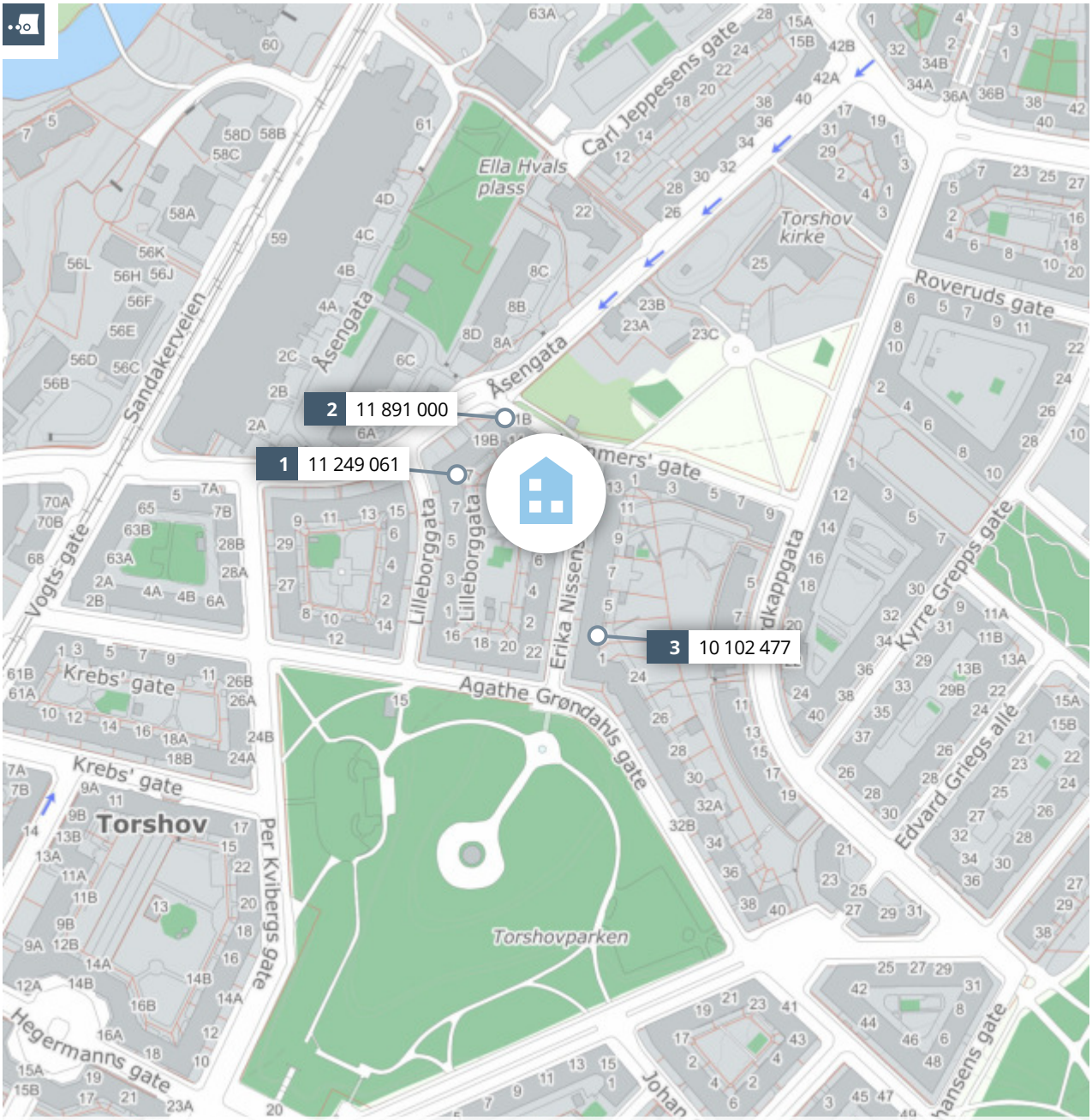
ERIKA NISSENS GATE 10

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Fra forretningsfører
Fra kommunen
Festekontrakt
Ferdigattester og tegninger
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ERIKA NISSENS GATE 10

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 16.01.2025

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: Erling Beck.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Erika Nissens gate 10, 0480 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1922

GNR 224 BNR 136 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ÅSEN RODE 1

Verdivurdert til

10 700 000

200 342	10 900 342	87 203
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	125 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1922

Fellesutgifter	5 313
Formue	46 778
Soverom	3
Etasje	1

Peis Innredet kjeller

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.

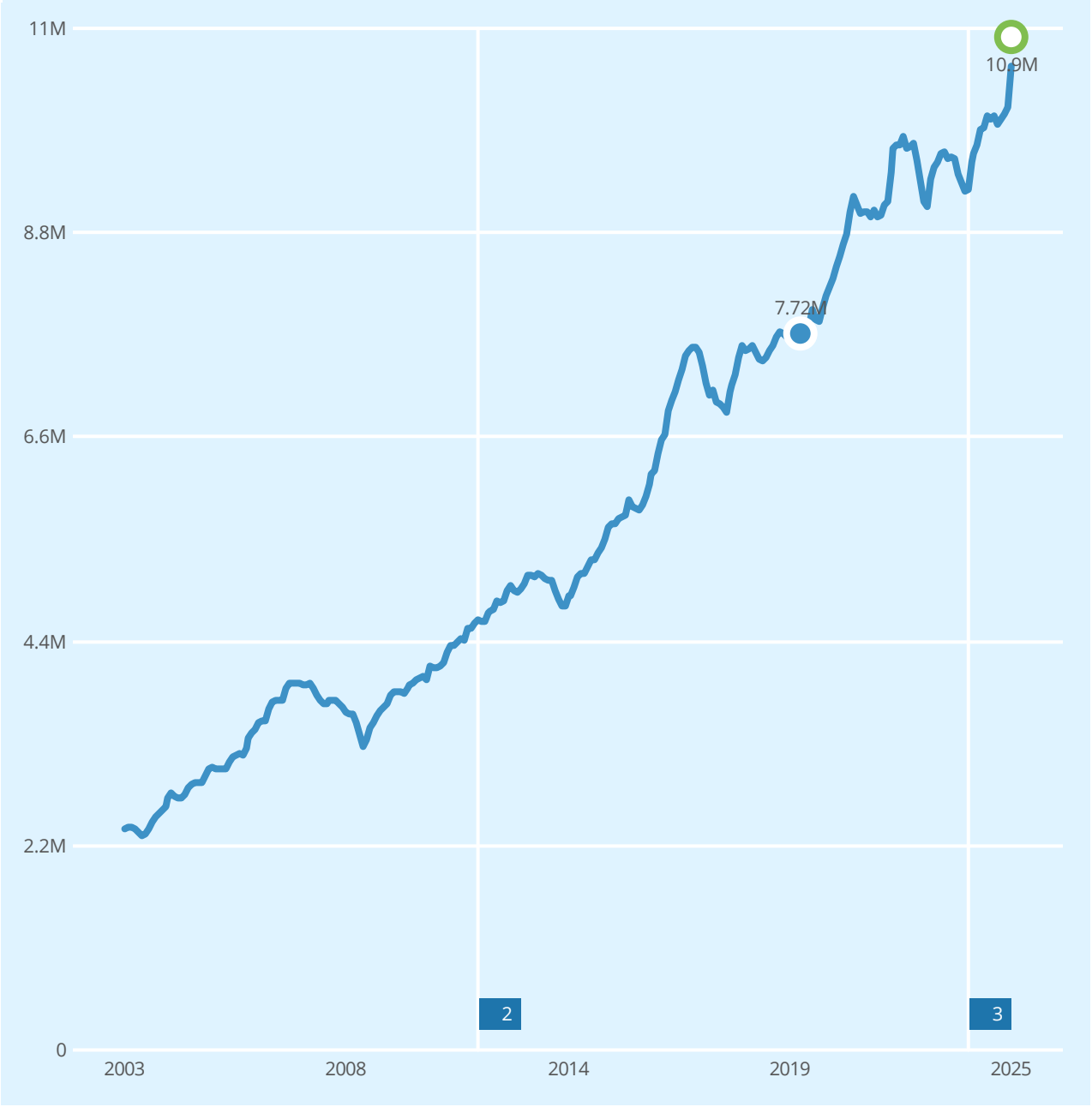
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Åsengata 17 103 m² 1924 1. etg 3 sov			05.02.2024	9 200 000	**11 100 000**	149 061	11 249 061	**109 214**
2	Åsengata 21 B 121 m² 1924 2. etg 3 sov			27.02.2024	11 190 000	**11 600 000**	291 000	11 891 000	**98 273**
3	Erika Nissens gate 3 108 m² 1923 3. etg 3 sov			08.10.2024	10 200 000	**10 000 000**	102 477	10 102 477	**93 541**

Stor familieleilighet over 2-plan i flotte "Solgården" i ett av de aller mest populære Torshov kvartaler. Veldrevet borettslag med premiert gårdsrom.
Leiligheten ligger i enveiskjørte Erika Nissens gate og er vendt mot parkmessig gårdsrom samt mot rolige Erika Nissens gate.
Sentralt på Torshov med kort vei til de fleste fasiliteter.
Boligen inneholder: 1.etasje: Entre / gang, separat wc, flislagt bad med gulvvarme. Baderom er utstyrt med innfliset badekar. Servantskap med speil over servant.
Stue med moderne peisovn samt doble dører til spisestue. Både stue og spisestue er vendt mot gårdsrom.
Romslig kjøkken med spiseplass - godt utstyrt kjøkken med kjøkkeninnredning fra velrennomerte Ikea.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap.
Fra kjøkken er det heltre vinkeltrapp til underetasje.
Underetasje: Underetasje er utbygget i 2012 med ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten.
Trappegang, mellomgang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, pent flislagt bad med gulvvarme. Baderom er utstyrt med dushjørne med innfellbare dusjdører. Servantskap med speil over servant. Vegghengt toalett. Vaskerom med opplegg for vaskemaskin samt godt med tilhørende skap.
Det er gulvvarme i hele underetasjen.

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



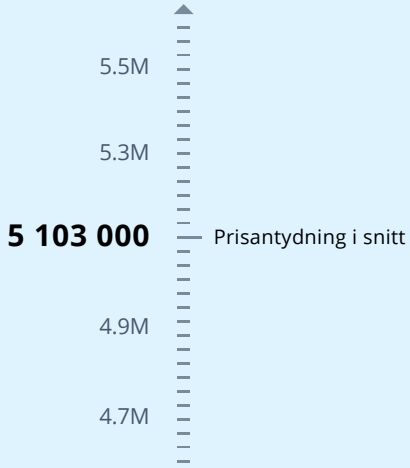
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
28.09.2019	15.10.2019	27.12.2019	7 750 000	7 500 000	218 734	7 718 734

Leiligheter til salgs i ÅSEN RODE 1 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

2
dager

Leiligheter solgt i ÅSEN RODE 1 grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

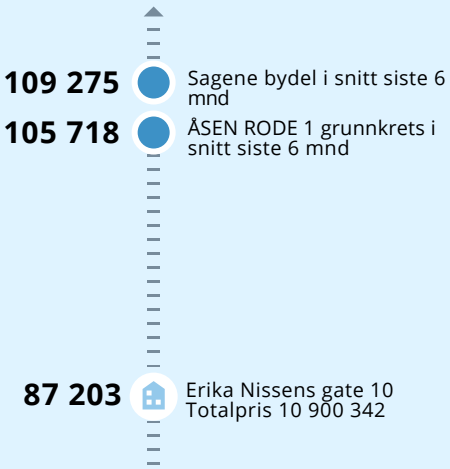


Solgt i snitt i løpet av

22
dager

for 4.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Erika Nissens gate 10, 0480 OSLO
OSLO kommune
gnr. 224, bnr. 136
Andelsnummer 95

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 20.12.2024 **Rapportdato:** 16.01.2025 **Oppdragsnr.:** 21813-24163 **Referansenummer:** WB5756

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Niklas Lorentzen **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



Niklas Lorentzen
Uavhengig Takstingeniør
nl@taksator.no
994 84 721

Norsk takst

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1924

Gå til side

UTVENDIG

Malte trevinduer med 2-lags glass.
Brann- og lydklassifisert entrédør.
Gulvflater i kjeller av betong og etasjeskillere av tre.
Yttervegger og bærende konstruksjoner av murverk.
Utvendige fasader består av teglstein samt pussede og malte overflater.
Takkonstruksjon av tre i valmet saltaks form utvendig tekket med betongtakstein, ikke besiktiget.

Gå til side

VÅTROM

Bad 1. etg.

Veggene har malte plater.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant og badekar.

Vaskerom kjeller.

Veggene har malte plater.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

Bad kjeller.

Veggene har fliser.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonsplatetopp.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

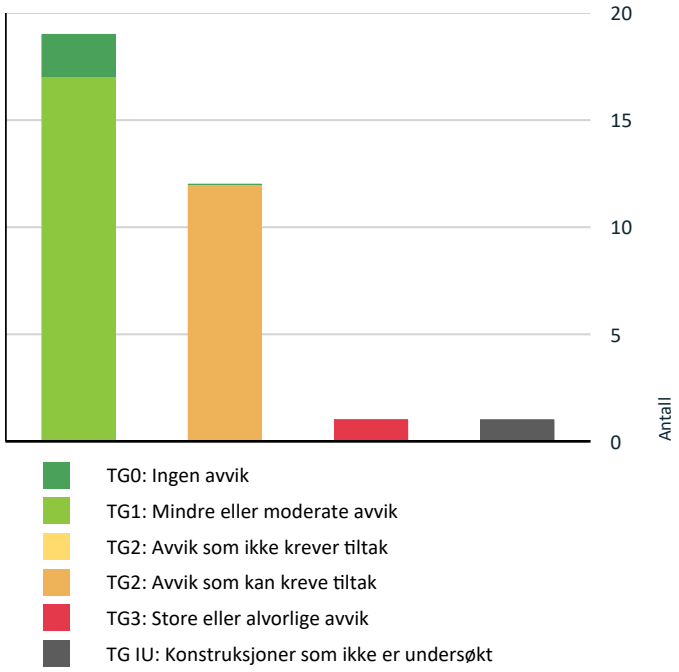
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger. Det er avvik fra godkjente tegninger: I byggemeldte og godkjente tegninger er det tegnet inn to boder i kjelleretasjen. I den ene boden er det innredet vaskerom. I den andre boden er det innredet bad, og vegg er flyttet noe, slik at det i dagens løsning er en noe større gang ved det ene soverommet og boden som er innredet som bad.

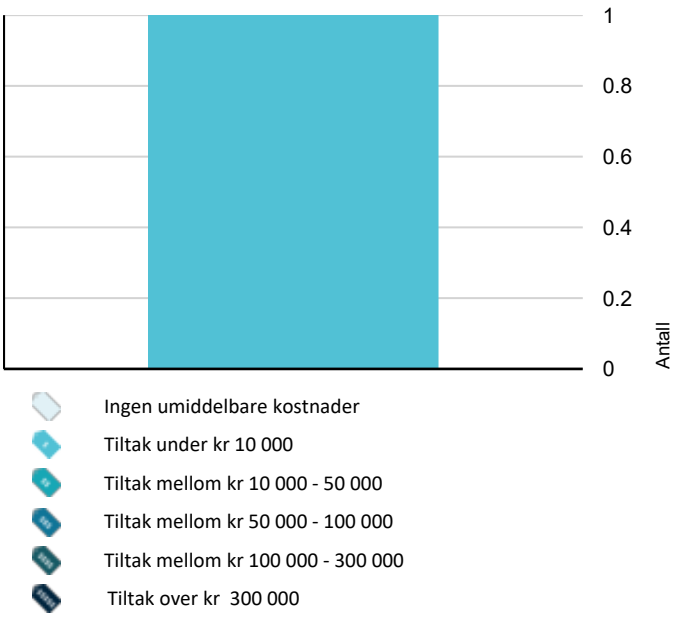
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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.
Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) 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 som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA 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 eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å 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.

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.
Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1924

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold

Gulvflater i kjeller av betong og etasjeskillere av tre.
Yttervegger og bærende konstruksjoner av murverk, utvendige fasader består av teglstein samt pussede og malte overflater. Takkonstruksjon av tre i valmet saltaks form utvendig tekket med betongtakstein, ikke besiktiget.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Tregulv på gulv.
Laminat.
Vegger:
Malte veggflater.
Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Romhøyde ble i stue målt til ca. 2,80m.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er målt ca 12 mm høydeforskjell på gulv i stue.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har vedovn.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det bør monteres rekkverk på siste del av trappen.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører.

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket er malt.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 22mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnet manglende dokumentasjon på utførelsen og usikkerhet knyttet til tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon, om mulig.



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

KJELLER > BAD

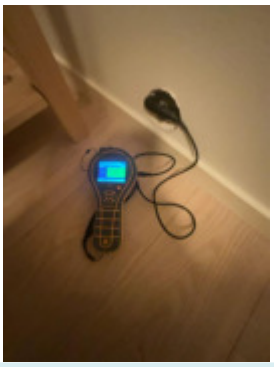
TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt på soverom.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater.
Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 17.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ukjent slukløsning

Vurdering av avvik:
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater.
Taket er malt.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 25.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnet manglende dokumentasjon på utførelsen og usikkerhet knyttet til tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon, om mulig.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er noen egnet sted for dette.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

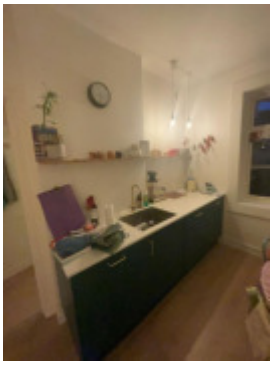
TG 1 Overflater og innredning

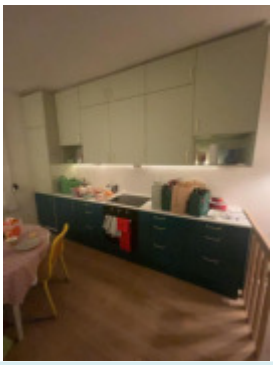
IKEA kjøkken med induksjonsplatetopp og benkeplate fra Kvik kjøkken.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonsplatetopp.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:

Gulv:
Gulvbelegg.

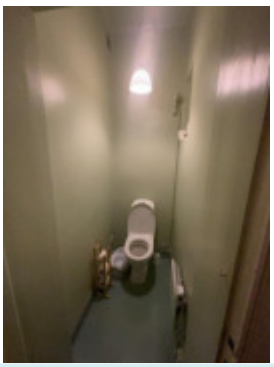
Vegger:
Glatte flater.

Himlinger:
Glatte flater.

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

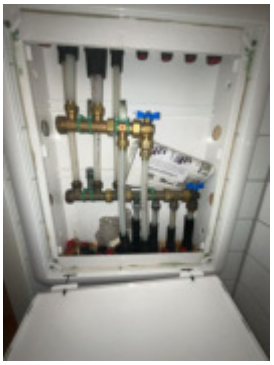
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 198 liter.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedsikring på 40 A og 7 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Det ble gjennomført kontroll av el-anlegget 9.8.2022, og det ble ikke funnet noen feil.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende. Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en 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





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.

Tilstandsrapport

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.

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

———

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold 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

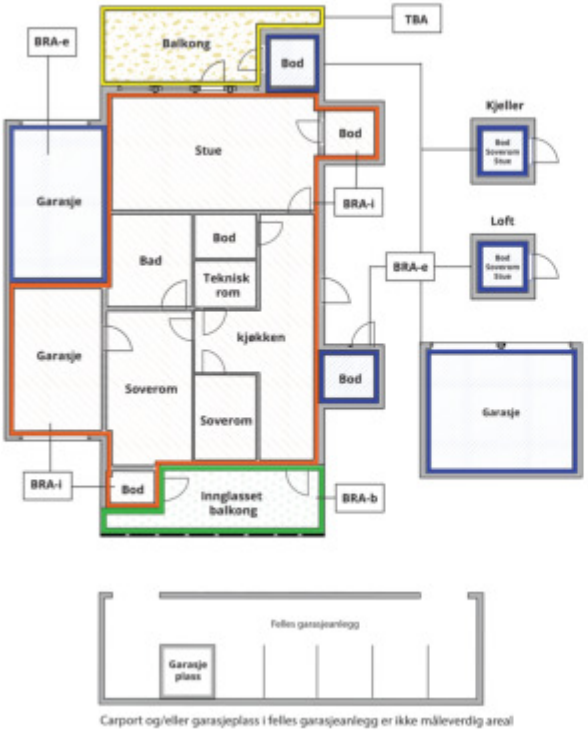
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	67			67	
Kjeller	58			58	
Loft		2		2	
SUM	**125**	**2**			
SUM BRA	**127**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Kjøkken , Bad , Toalettrom , Entré , Stue , Spisestue		
Kjeller	Vaskerom , Bad , 3 Soverom , Gang		
Loft		Bod	

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med laser avstandsmåler med nøyaktighet +/- 1mm. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger. Det er avvik fra godkjente tegninger: I byggemeldte og godkjente tegninger er det tegnet inn to boder i kjelleretasjen. I den ene boden er det innredet vaskerom. I den andre boden er det innredet bad, og vegg er flyttet noe, slik at det i dagens løsning er en noe større gang ved det ene soverommet og boden som er innredet som bad.

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

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)
Boligbygg med flere boenheter	125	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.12.2024	Niklas Lorentzen	Takstingeniør
	Eirik Hvattum Bjørnstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	136		0	352.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Erika Nissens gate 10

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TORSHOV KV 16 BORETTSLAGET	947128116			Bjørnstad Eirik Hvattum, Thon Ingunn

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
95

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i etablert og attraktivt boligområde på Torshov i Oslo kommune.
Område består i det vesentligste av bygårdsbebyggelse og flermannsboliger.
Det er kort avstand til skole, butikker, offentlig kommunikasjon, parker, cafeer m. m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er fellesareal. Opparbeidet tomt med plenarealer, diverse beplantning, prydbusker, frukttrær, sittegrupper samt grill, sykkelparkering og asfalterte arealer bestående av gangveier.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold vises det til vedtekter og husordensregler.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke 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/WB5756

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria

Oppdragsnr.
154240171

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eirik Hvattum Bjørnstad	Ingunn Thon

Gateadresse
Erika Nissens gate 10

Poststed	Postnr
Oslo	0480

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Sparebank 1 LOfavør

Polise/avtalenr.

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: 154240171

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	- Ny do, 1.etg (Flyt Rør AS) - Nytt baderomsmøbel m/vask og blandebatteri, bad 1.etg (Flyt Rør AS)
Arbeid utført av	Flyt Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Satt inn nytt toalett 1 etg og byttet stoppekran toalettrom.
Arbeid utført av	Flytrør

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

Beskrivelse	Som nevnt i taksten er det målt noe skjevhet på gulv i stue.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	- Nytt stikk bad, nye brytere i gangen og koble til lytt lys i speil på badet og byttet til ny vifte i bad kjeller (Boligelektrikeren AS) - Nye lamper over kjøkkenbenk og i trapp - (Storm Elektro) - Omgjøring av kobling takpunkter soverom og lite soverom (Storm Elektro)
Arbeid utført av	Storm Elektro og Boligelektrikeren AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kontroll av el-anlegg av Elvia 2022. Fant en feil - det manglet jording i en av stikkene på kjøkkenet. Feilen ble utbedret av Storm Elektro og Elvia har gjennomgått anlegget med ny kontroll og alt er godkjent.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154240171

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: Nei

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

Beskrivelse: Tidligere eier bygde ut kjelleren i 2011.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utbyggingen er godkjent hos bygningsmyndighetene og ferdigattest fra Plan og Bygg foreligger.

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

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

Beskrivelse: Det kommer en økning fra kommunen på vann- og avløpsavgifter i 2025, men det er ikke besluttet i styret enda hvor og om fellesutgiftene skal økes mer for å dekke de økte kommunale avgiftene. Styret økte fellesutgiftene med 5% 1.1.2025.

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

Beskrivelse: Tidligere eier fortalte at hun hadde funnet sølvkre på badet nedet i 2018. Vi tror vi har funnet to stykker iløpet av de fem årene vi har bodd her. Vi har også at skadedyrskontroll innom for en sjekk av kjelleren, og det ble ikke funnet noen ting. Om sommeren har vi funnet noen edderkopper som kommer inn gjennom lufteventiler/åpne vinduer.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154240171

Dokumenter

Arbeid Bad 2024 - Flyt Rør AS.pdf
Boligelektrikeren AS.pdf
Faktura Kvik benkeplate - innstallering og kjøp.pdf
El-Kontroll 2022 av Elvia.pdf
El-Kontroll 2022 av Elvia (1).pdf
Samsvarserklæring Boligelektrikeren AS.pdf
Nor Trapp AS.pdf
3NELFO_Sluttkontroll_R1_(Utbedring_av_tilsynsrapport).pdf
2NELFO_Samsvarserklæring_Inst._Sign._(Utbedring_av_tilsynsrapport).pdf
1NELFO_Risikovurdering_R1_(Utbedring_av_tilsynsrapport).pdf
2NELFO_Samsvarserklæring.pdf
1NELFO_Rapport_fra_risiko._og_slutt.pdf

Document reference: 154240171

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: 154240171

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eirik Hvattum Bjørnstad	02ce97fb48e1db3b6fcc2100e2ff991d6c7ea326	06.01.2025 20:54:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingunn Thon	8aaa4382a32b651acba0d45c31c658fe96228806	06.01.2025 21:56:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 154240171

- 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

FRA FORRETNINGSFØRER

Soria Moria Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Soria Moria v/Geir H. Zetterstrøm
Torshovgata 6, 0476 OSLO
E-post: WM120_3005555@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005555/154-24-0171 erika nissens gate 10 . Vår ref.: 1450-1-095 Dato: 05.12.2024

Megleropplysninger

Boligselskap:	Brl Torshov Kv.Xvi
Organisasjonsnr:	947128116
Andelseier:	Bjørnstad, Eirik Hvattum
Medeier:	Thon, Ingunn
Leilighetsnummer:	095
Adresse:	Erika Nissens Gate 10, 0480 OSLO
Andelsnummer:	95
Gnr.	224
Bnr.	136
Borettsinnskudd:	Kr. 200,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer 1457710.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Festekontrakt med Oslo Kommune fra 1954.
- Festetiden er 70 år regnet fra 01.11.1951.
- Festeavgiften reguleres hver 10. år.
- Festekontrakt innhentes hos kartverket.
- Festekontrakten er forlenget på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021.
- Festeavgiften vil bli oppregulert med virkning fra 01.11.2021.
- Kun gateparkering.
- Eiendomsskatt til Oslo Kommune:
- Innkreves av borettslaget.
- Kommer i tillegg til ordinære felleskostnader.
- Kreves inn fire ganger årlig (mai, juni, september, november).
- Legges på giroen for felleskostnader.
- Forhåndsavklaring av forkjøpsrett:
- Faktura sendes til meglerkontoret.
- Boligselskapet har spesifikke bestemmelser vedrørende forhåndsavklaring (se vedtektenes punkt 3-2).
- Borettslagets hjemmeside: www.kvartal16.no
- Søknad om styregodkjennelse sendes til styret pr. e-post: post@kvartal16.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207888478
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,79%
Restsaldo	20 799 202,00
Innfrielsesdato:	30.10.2041
Type rente:	Flytende rente

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208422456
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,79%
Restsaldo	1 991 101,00
Innfrielsesdato:	30.09.2044
Type rente:	Flytende rente

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 256,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Husleie boligselskap	5 060,00	5 313,00 fra 01.01.2025
OBOS-Nøkkel	16,00	
Internett	180,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	372,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 362,-
Annen formue:	46 778,-
Gjeld:	217 614,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207888478
Restsaldo:	180 222,71
Kapitalkostnader:	1 394,87

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208422456
Restsaldo:	20 118,79
Kapitalkostnader:	142,53

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 200 341,50,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen.
Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Skui pr. e-post: camilla.skui@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Siri Wendelborg, e-post:torshovkvartal16@styrerommet.no

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2025.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1450
Brl Torshov Kv.Xvi

Velkommen til årsmøte i Brl Torshov Kv.Xvi

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 28. mai kl. 12:00 og lukker 31. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1450

Det holdes også et frivillig møte 28. mai kl. 18:00 , Felleslokalet.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedlikeholdsplan
7. Vedtektsendring: 1-3: Elektronisk kommunikasjon
8. Vedtektsendring: 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
9. Vedtektsendring: 5-5 Andelseiers vedlikeholdsplikt m.v. etter gjennomførte forandringer i boligen
10. Endring i husordensregler tørking
11. Utvide vasketider i fellesvaskeri
12. Fellesvaskeri åpent på søndager.
13. Flere sykkelstativ (mellom Erika Nissens gate 10 og 12)
14. Montering av ny toalett på Lilleborggata 5 (utleielokale)
15. Røyking forbudt utenfor fellesarealet mot Lilleborggata

16. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Brl Torshov Kv.Xvi

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Forslag til vedtak

Styreleder er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Mari Amdahl Heglum og Kathrine Kveim er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr -1 536 076

Styrets innstilling

Underskuddet skyldes skader på portalen i Lilleborg gata. Se styrets beretning for detaljer.

Styret har sendt klage på forsikringssak og avventer svar på denne.

Hvis borettslaget ikke får dekket skade for portal på forsikring, må styret øke husleie enda en gang i 2024.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 154.000.

Styrets innstilling

Styrehonoraret i borettslaget er lavt sammenlignet med andre borettslag og bør opp over tid. Samtidig er gårdens økonomiske situasjon slik at en økning ikke er mulig i år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til samme som i fjor, 154.000

Sak 6

Vedlikeholdsplan

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gården vår er 100 år gammel. Det er også flere av våre fellesinstallasjoner slik som vann- og avløpsrør. Styret har i inneværende styreperiode laget en overordnet plan for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV på fagspråket). Denne planen er ikke "spikret". Dvs at når vi foreslår å planlegge for et rørprosjekt i 2030 eller et større tak- og fasadeprosjekt i 2035, så vil det være opp til kommende styre(r) å løpende vurdere om det er nødvendig å ta det da, eller om vi **med fordel kan vente.**

Hensikten med å dele en større plan med andelseiere nå, er å gjøre dere kjent med hva som er de overordnede prosjektene styret jobber med for å sikre gården vår. Når dere er kjent med de overordnede planene, så gjør

det planlegging og forankring enklere for alle parter. Når dette og kommende styrer ikke ønsker å prioritere "mindre" prosjekter, så har dere innsikt i hvorfor.

Verdien på borettslaget samlet sett er om få år 1 milliard, men dette reflekteres ikke i budsjettet som styret opererer med fra år til år. Først må vi som andelseiere bli enige om at vi jobber med de riktige prosjektene. Når vi er enige om dette så må vi se på hvordan vi finansierer disse prosjektene. Neste styreperiode vil derfor i stor grad dreie seg om finansieringsmodeller av videre drift.

Forslag til vedtak

Jeg tiltreder at styrets hovedfokus fremover er langtidsplanlegging for å opprettholde forsvarlig vedlikehold av gården vår

Vedlegg

2. Langtids vedlikeholdsplan 2024.pdf

Sak 7

Vedtektsendring: 1-3: Elektronisk kommunikasjon

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har fått nye og bedre digitale verktøy siden vedtektene om elektronisk kommunikasjon sist ble vedtatt, som var i 2018. Styret ser derfor behov for en vedtektsendring for at disse skal reflektere det som er gjeldende praksis. Dagens vedtekter sier:

(1) Ved henvendelser til borettslaget foretrekkes det at det benyttes e-post. Andelseierne aksepterer at svar på henvendelsen gis elektronisk, der det er hensiktsmessig.

(2) Informasjon til andelseierne vil bli lagt ut på borettslagets hjemmesider www.torshovkvarta116.no.

Disse foreslås endret til:

(1) *Alle henvendelser til borettslaget skal skje skriftlig i meldingstjenesten Vibbo. Andelseierne aksepterer at svar på henvendelsen også gis i samme kanal.*

(2) Informasjon til andelseierne publiseres på Vibbo som er den nåværende foretrukne digitale kanalen til styret.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar nye vedtekter med markerte endringer.

Sak 8

Vedtektsendring: 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedtekter relatert til frister for forkjøpsretten stammer fra en tid da meldinger om forkjøpsrett ble skrevet ut, sendt fra forretningsfører til styret per brevpost og fysisk hengt opp på oppslagstavler i gården. Fristene reflekterer i liten grad en ny, digital tidsalder. Dette medfører frustrasjon for selger/megler, for styret og for våre potensielle nye naboer.

Kort forklart: Det er to måter forkjøpsretten gjøres kjent for nåværende andelseiere: "Ordinær forkjøpsrett" eller "forhåndsavklaring".

Ordinær forkjøpsrett betyr at **etter en andel er solgt,** så blir salgspris annonsert for nåværende andelseiere. Nåværende vedtekter sier at andelseiere har 20 dager på å bestemme seg for om de ønsker å tre inn i salgspris. Potensielle nye naboer må vente 20 dager på å få vite at de blir akseptert som nye andelseiere.

Forhåndsavklaring betyr at selger/megler via styret informerer at **en andel skal selges med antatt prisantydning**, og dette skal gjøres senest 15 dager før antatt salgsdato. Eksisterende andelseiere har 15 dager på å undersøke finansiering og informere styret om **intensjonen** om å tre inn i et bud. Når en andel er solgt, har andelseiere (som **før** fristen forhåndsmeldte sin interesse) deretter 5 dager på å bestemme seg om de ønsker å benytte seg av forkjøpsretten.

Dagens vedtekt 3-2 lyder:

(1) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

Forslag til ny vedtekt 3-2:

(1) Når andelseier(e) skal selge en andel, må vedkommende avklare forkjøpsretten i forkant av salget (forhåndsavklaring). Melding om forhåndsavklaring må være oversendt styret via forretningsfører minimum 15 dager før antatt salgsdato. Styret forplikter å videreformidle meldinger om forhåndsavklaring minimum 10 dager før antatt salgsdato dersom 15-dagers fristen ble overholdt. Ved salg har andelseiere som forhåndsmeldte sin interesse 3 virkedager på å beslutte om forkjøpsrett skal benyttes. En melding om forhåndsavklaring er gyldig i tre måneder. Glemmer selger å forhåndsavklare forkjøpsretten, benyttes ordinær forkjøpsrett med 10 dagers frist.

Styrets innstilling

Vi vedtar forhåndsavklaring som foretrukne prosedyre. Vi har tidsfrister som reflekterer den nye, digitale hverdagen. Selgere/meglere som ikke evner å etterkomme nye frister, må utsette salg for å imøtekomme borettslagets frister **eller** benytte ordinær forkjøpsrett. Neste år kan styret også vurdere å innføre gebyrer dersom dette ikke overholdes.

I de aller fleste tilfeller benytter selger/megler seg av forhåndsavklaring. Men disse meldingene blir stort sett oversendt styret altfor sent fordi fristene ikke er i tråd med vanlig "salgssyklus" hos meglere. Det medfører at frustrasjon hos selgere og meglere, som igjen maser på styremedlemmer for å få det annonsert på Vibbo. Ved å korte ned fristene noe, og samtidig tydeliggjøre hva dette innebærer, blir det lettere for alle involverte parter.

Erfaringsmessig er det kun utbygde leiligheter eller andeler som kan slås sammen med egen andel som tas på forkjøpsrett.

Statistikk:

I inneværende styreperiode (mai 23-april 24) var det 13 andeler som ble **forhåndsavklart**, hvorav **ett** tilfelle bruk av forkjøpsrett. I forrige styreperiode var det 9 andeler (mai 22-april 23) som ble forhåndsavklart, **ingen** på forkjøpsrett. Året før 12 forhåndsavklart (aug 21-april 22), **ingen** på forkjøpsrett.

Styret er for å opprettholde forkjøpsretten, men siden det er benyttet ved 1 av siste 34 salg, så er det viktig å vite at når selger/megler ikke overholder frister, er det først og fremst våre nye naboer som blir skadelidende.

Forslag til vedtak

Vi vedtar forhåndsavklaring som foretrukne prosedyre med frister som beskrevet.

Sak 9

Vedtektsendring: 5-5 Andelseiers vedlikeholdsplikt m.v. etter gjennomførte forandringer i boligen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedtektene er tydelige på det ikke er tillatt å endre på fellesinstallasjoner eller bygningsdeler borettslaget har vedlikeholdsansvaret for, med mindre man har fått skriftlig samtykke på forhånd. Styret ønsker å presisere gjennom et tillegg i vedtektene at en begrunnet mistanke om et brudd på dette kan kreves undersøkt og rettet.

Forslag til nytt punkt 5-5 (3):

Ved begrunnet mistanke om at det er utført forandringer på borettslagets fellesinstallasjoner eller bygningsdeler som er i strid med vedtektene, kan styret kreve at arbeidene inspiseres av fagpersoner, og ved påviste ulovlige eller uforsvarlige endringer at disse rettes for andelseiers regning.

Forslag til vedtak

Nytt punkt 5-5 (3) i vedtektene vedtas

Sak 10

Endring i husordensregler tørking

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I Husordensreglene, kapittel 5, står det:

BRUK AV TØRKEBÅSER OG TØRKELOFT

Tørking av tøy må bare foregå i tørkebåser og på tørkeloft .

Tøy må ikke henge ute på søn- og helligdager .

Risting, lufting og banking av tepper o.lign. skal bare foregå i tørkebåsene når dette kan skje uten at det kommer i konflikt med tøytørking .

Tøy som henges til tørk på loft må vris godt opp .

Styret mener at regel om at tøy ikke skal henge ute på søndager ikke er i tråd med gjeldende praksis. Styret foreslår at forbud mot tørking på søndager fjernes.

Forslag til vedtak

Setningen "Tøy må ikke henge ute på søn- og helligdager" endres til "Tøy må ikke henge ute på helligdager"

Sak 11

Utvide vasketider i fellesvaskeri

Forslag fremmet av:
Erik Riseng Grendstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er tidvis stor pågang i fellesvaskeriene. Ved å åpne for vask etter 21:00 og på søndager kan man gjøre det enklere for alle å få vasket når de har tid til det.

Styrets innstilling

Merk:

Når et innkommet forslag blir tatt inn i årsmøtemodulen, kan ikke styret endre ordlyden på forslag fra andelseier til noe som det er lett å stemme for/mot. Det vil derfor være en forskjell mellom forslag til vedtak fra andelseier og hva dere faktisk stemmer på. Dette vil vi informere bedre om neste år.

I denne konkrete saken (sak 12):

Her stemmer dere **kun** angående forslaget om utvidet åpningstider. Forslaget som er fremmet med vasketid frem til kl 23 gjelder ikke. Dere stemmer over

For: Utvide vasketider til 22, etter avbøtende tiltak er gjennomført.

Mot: Ingen endring av vasketidene vi har i dag, dvs til kl 21.

Årsak til dagens begrensninger:

Oppganger som har fellesgoder til fri utnyttelse for andelseiere i gården opplever ekstra støy og belastning. Dette gjelder oppgangene med fellesvaskerier, men også oppgangen med felleslokalet og nå i tillegg snekkerbod. Vi har eldre dører med lite støydemping mellom andelene og oppganger. Tidsbegrensningene er der for å beskytte andelseiere som må leve med den økte belastningen.

Skadehistorikken på fellesvaskeriet i Erika Nissens gate 12 tilsier også at dette vaskeriet er mye mer i bruk enn fellesvaskeriet i Agathe Grøndahls gate 22. Vi har ingen statistikk på dette, fordi vi ikke har digitale bookingløsninger, men vi ser det på kostnadene.

Oppgangene i Lammers gate har i tillegg utfordringen at enkelte beboere benytter seg av disse oppgangene som en snarvei, i stedet for å bruke portalene på sidene. Berørte naboer rapporterer at dette særlig er et problem nattestid i helgene.

I sum betyr det at Erika Nissens gate 12 har ekstra belastninger: fellesvaskeriet som er mest brukt og unødvendig gjennomgangstrafikk.

Styret har diskutert tidsbegrensningene (vask på søndager er et annet forslag, se neste sak). Styret ønsker å forsøke å utvide vasketiden med en time på hverdager og lørdager, og vil evaluere tiltaket med berørte naboer 6 måneder etter implementering. Styret vil også evaluere belastningen med ny snekkerbod med berørte naboer.

Midlertidig vil styret først måtte gjennomføre avbøtende tiltak. Vi vil vurdere behovet for støydempende tiltak på kjeller- og ytterdører (eksempelvis nye dørpumper) og gjennomføre disse før eventuell utviding av vasketider.

Uavhengig av forslaget om utvidete vasketider, vil styret sammen med berørte beboere vurdere om inngangsdørene i Lammers gate skal få egne nøkler som kun deles med beboere i disse oppgangene for å begrense gjennomgangstrafikken.

Forslag til vedtak

- Utvide vasketider frem til 23 på hverdager

- Åpne for å vaske på søndager

- Tydeliggjøre hva som ligger bak dagens tider

Sak 12

Fellesvaskeri åpent på søndager.

Forslag fremmet av:
Sjur Ohldieck Sundin

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det bør åpnes for begrenset tilgang til å bruke fellesvaskeriet også på søndager.

Styrets innstilling

Ref styrets innstilling i sak over
Vi kan som en prøveordning forsøke å utvide åpningstidene for fellesvaskeriene, i dette tilfellet også søndager. I dette forslaget stemmer dere for eller i mot om vi skal som en prøveordning åpne for bruk av fellesvaskeriene også på søndag.

Den prøveordningen vil i så fall gjelde i tidsrommet 12 til 16:30, ikke til kl 18 slik forslaget står nå.

Et annet tiltak som styret har snakket om, men som enn så lenge ikke har blitt iverksatt, er å se på løsninger for digital booking av fellesvaskeriene. Hypotesen er at dersom dere får tilgang på digital booking, så vil det bli lettere å utnytte kapasiteten bedre enn i dag. Dersom vedtektsendring 1-3 blir godkjent, så vil det lette arbeidet med å se på slike løsninger.

Forslag til vedtak
Fellesvaskeriet åpnes for bruk fra 12:00 til 18:00 på søndager.

Sak 13

Flere sykkelstativ (mellom Erika Nissens gate 10 og 12)

Forslag fremmet av:
Carl Van Hoorde

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Flere sykkelstativer

Stadig flere bruker sykkel. Jeg foreslår flere sykkelstativ mellom Erika Nissens gate 10 og 12. Alle sykkelstativene der er i bruk . Sykler som ikke er parkert i et stativ, faller lett ned, noe som kan forårsake skade på sykkelen eller sykkelen kan ligge i veien for andre syklister.

Styrets innstilling
Styret er enige i at vi trenger flere sykkelstativ i bakgården, men ønsker å se på det helhetlig. Vi er ikke nødvendigvis enige i at det er ønskelig med flere av de samme sykkelstativene som er utenfor EN 10 og 12. Om det skal investeres i nye sykkelstativer i år kommer også an på økonomien og andre behov.

Styret har tidligere foreslått flere løsninger, som å lage sykkelparkering i en av tørkebodene (nedstemt av generalforsamlingen, eller bygge sykkelparkering der søppelkassene står i dag (forslaget falt fordi vi ikke fikk realisert planen om å bygge ned søppelkassene).

Vi ber om at folk tar ansvar for å fjerne sykler som er ødelagt eller ikke i bruk for å gjøre situasjonen bedre på kort sikt.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Flere sykkelstativ (mellom Erika Nissens gate 10 og 12)
- Mot Flere sykkelstativ (mellom Erika Nissens gate 10 og 12)

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det er plass til flere av de samme sykkelstativene som er installert nå.

2. Generalforsamlingen ber styret undersøke hvilke sykkelstativer som er best egnet, og hvor de kan plasseres.

Sak 14

Montering av ny toalett på Lilleborggata 5 (utleielokale)

Forslag fremmet av:
Christopher Millar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har vært nylig etablert en ny gruppe som skal stå for driften av felleslokalet vårt. For å heve kvaliteten av opplevelsen av å overnatte på lokalet foreslår vi at det monteres en ny toalett på nabolokalet, enheten som leies ut til kontorformål. Slik kan vi unngå uheldige situasjoner da gjester og kontorbrukere må dele tilgang til toaletten. Vi legger ved et tilbud fra rørleggeren som forutser at borettslaget tar for seg ikke søknadspliktige arbeid, som som Lars Erik og jeg kan stå for, sikkert med hjelp av andre .

Tilbudet virker ikke uoverkommelig og kan gi oss muligheten til å tilby noe mye bedre til gjestene våre. Muligheten om å heve priser for utleie lite gran for å hente inn utgiftene over tid kan diskuteres.

I tillegg til utgifter for rørarbeidet må det tas høyde for mindre innkjøp av byggematerialer.

Forslag til vedtak
Styret kan dekke utgifter for rørarbeid og øvrige materialer i forbindelse med montering av ny toalett i utleie lokalet på Lilleborggata 5.

Vedlegg
3. Lilleborggata 5 Kvartal 16 Nytt Wc-rom 25.03.24.pdf

Sak 15

Røyking forbudt utenfor fellesarealet mot Lilleborggata

Forslag fremmet av:
Sjur Ohldieck Sundin

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beboere med soverom mot Lilleborggata plages spesielt i sommermånedene av røyking utenfor felleslokalet mot Lilleborggata. Ofte ved arrangement i lokalet.

Forslag til vedtak
Det innføres et punkt i ordensreglene vedrørende forbud mot røyking i dette området. Det settes opp skilting utenfor felleslokalet mot Lilleborggata for å informere on røykeforbud.

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Styrets sammensetning

Siri Wendelborg, styreleder, er ikke på valg
Anne Linn Kumano-Ensby, styremedlem, er ikke på valg
Henrik Vikøren, styremedlem, var ikke på valg, men har flyttet

Innstilling

Valgkomiteen har funnet følgende kandidater:

Roller og kandidater

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

- Carl-Otto Samuelsen
  Nåværende styremedlem, gjenvalg 2 år
- Marit Moi
  Nåværende styremedlem, gjenvalg 2 år
- Rebekka Midgaard
  Erstatning for Henrik Vikøren, valg 1 år (ikke mulig å endre i tittel)

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

- Anders Myrseth Kuraas
  Velges som fastmøtende vara
- Bjørn Rustad
- Kim Tallerås

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

- Bjørn O. Bjørnsen
- Nora Markali
- Siv Bente Ellefsen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Siri Wendelborg	Erika Nissens Gate 14
Styremedlem	Anne Linn Kumano-Ensby	Agathe Grøndahls Gate 16
Styremedlem	Marit Moi	Agathe Grøndahls Gate 16
Styremedlem	Carl-Otto Samuelsen	Erika Nissens Gate 12
Styremedlem	Henrik Vikøren	Åsengata 17
Varamedlem	Even Ziesler Andenæs	Agathe Grøndahls Gate 22
Varamedlem	Jeffrey James Forbes	Erika Nissens Gate 2
Varamedlem	Ragnhild Spilker	Lilleborggata 3

Valgkomiteen

Bjørn Olav Bjørnsen	Agathe Grøndahls Gate 22
Siv Bente Ellefsen	Åsengata 17
Nora Markali	Agathe Grøndahls Gate 22

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

Generelle opplysninger om Brl Torshov Kv.Xvi
Borettslaget består av 131 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.
Brl Torshov Kv.Xvi er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 947128116, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
224 10 11 12 128 130
132 134 136 138 140
270 272 274 276 42 45
48 8 9

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

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har laget en langtidsplan for vedlikehold. Hensikten med denne er å gjøre alle kjent med at vi har noen større og helt nødvendige prosjekter foran oss. Planen er ikke spikret. Uforutsette skader kan gjøre at rekkefølger på tiltak endrer seg. Planen skal heller ikke vedtas. Den er ment å gi en langsiktig og helhetlig strategi som varer over mange år - noe som gir en retning og forutsigbarhet for andelseiere og for fremtidig styrearbeid.

Som alle vil skjønne så er det store løft som kommer. Samtidig ønsker ingen av oss kraftige økninger i felleskostnader. Vi skal fortsette med hyggelige, sosiale tiltak som gjør nettopp dette borettslaget til byens hyggeligste borettslag. Men vi trenger mer inntekter i årene som kommer.

I kommende styreperiode skal vi se på om det er utgifter vi kan få redusert. Vi skal se på om det er mulighetsrom for større inntjening. Vi skal løpende se på offentlige støtteordninger for alle kommende prosjekter. Forskjellige finansieringsmodeller vil være et hovedtema i kommende styreperiode.

Skaden i portalen

Årets største og mest krevende prosjekt har uten sammenligning vært skaden rundt portalen i Lilleborggata. Dette var en skjult skade som har utviklet seg over mange år. Det er i utgangspunktet mye snø og vann som samler seg i det hjørnet øverst på taket og i takrennen. Klimaendringer med store snømengder, plutselig tøvær, så tilfrysing, igjen store snømengder, har gjort at snø/is/vann har bygget seg opp og rent over beslaget som ligger inn under taksteinene, som igjen medførte fukt i tak og vegger akkurat i det hjørnet.

Arbeidet med den portalen har kostet borettslaget over to millioner kroner. Det er årsaken til at årets regnskap går i minus. Vi har innhentet juridisk hjelp og mener vi har en hjemmel for å få dette dekket på forsikringen, men i skrivende stund vet vi ikke utfallet. Får vi ikke medhold, må vi vedta en ekstraordinær husleieøkning i år.

Sett bort ifra de økonomiske kostnadene, så har en skade av et slikt omfang noen andre aspekter alle bør kjenne til. Tre andelseiere måtte bo midlertidig andre steder, mens tre andre måtte bo med redusert bokvalitet i egen leilighet. Styret ønsker å takke alle berørte andelseiere for at dere var så løsningsorienterte.

Et annet aspekt er arbeidsmengden et slik prosjekt medfører for styret og dets enkeltmedlemmer. Omfanget av dette prosjektet var det ingen av oss som forutså da første melding om fukt tikket inn. Et styre blir veldig sårbart når en slik skade oppstår, fordi det krever ekstraordinært mye arbeid om noe vi ikke forutså. På vegne av oss alle som bor her: tusen takk for iherdig innsats, oppfølging, og beklager for tapt arbeidstid og nyervervet kompetanse på fukt og blikk, Marit Moi og Carl-Otto Samuelsen.

Borettslagets økonomi

Med henvisning til overstående, økonomien er ikke å anse som tilfredsstillende. Der vi i fjor hadde 1,3 millioner i buffer, går vi nå med underskudd. Enten løses dette av at vi får igjen utgiftene på forsikring, eller så må vi dessverre vedta en ekstraordinær husleieøkning.

Når uforutsette skader ikke inntreffer, har vi generelt sett i underkant av en million i året å bruke på vedlikehold og ønskede oppgraderinger. Det er viktig å vite at "i underkant av en million" er stadig mindre år for år, ettersom kommunale utgifter har økt kraftig de siste årene.

Styrets arbeid og digitalisering

Styret har gjennomført 10 protokollerte møter i styreåret 2023/24.

Styret blir stadig bedre på å være skriftlige og etterrettelige. På Vibbo finner dere mange forskjellige temasider, og hvert tema har en fast kontaktperson i styret. På den måten kan vi spesialisere oss på egne, utvalgte temaer. Samtidig har vi innsyn i hverandres meldinger, noe som gjør det enkelt å sette seg inn i og hjelpe hverandre med saker.

En annen stor fordel med Vibbo er at meldinger sendt til styret er knyttet til både andelseiere og til andeler. Så når en andel skifter eier, har styret en historikk på meldinger som angår den andelen. Det gjør det lettere å svare ut spørsmål om oppussing eller utfordringer over tid.

Styret ber alle andelseiere om å registrere og vedlikeholde egen kontaktinformasjon på Vibbo for å sikre god informasjonsflyt i gården vår. Styrets e-post vil fortsatt være i bruk, men primært for eksterne. Borettslagets foretrukne epostadresse er nå torshovkvartal16@styrerommet.no

Facebookgruppa for Kvartal 16 er stadig i bruk. Adressen er www.facebook.com/groups/Kvartal16/. Styret gjør imidlertid oppmerksom på at henvendelser til styret må gjøres via Vibbo.

Salg av andeler og forkjøpsrett

Melding om forhåndsavklaring av forkjøpsrett er publisert 13 ganger på Vibbo i inneværende styreperiode. Forkjøpsrett har blitt benyttet en gang i 2023/24. Styret skal gå igjennom hele prosessen med forkjøpsrett i kommende styreperiode for å optimalisere denne for alle parter. Det ene forslaget om vedtektsendring dreier seg om dette.

Styret ber innstendig alle som skal selge en andel om å selv bistå egen megler med informasjon. Styret har ikke tilleggsinformasjon som vi kan eller vil dele med meglere som ikke andelseiere har tilgang på selv. Når badet ditt er pusset opp, bør det være informasjon om hos PBE. Om vi vedtar husleieøkning, gir vi andelseiere beskjed om dette så snart det er vedtatt.

Vi har egne temaer som ligger på "åpen side" på Vibbo spesielt med tanke på meglere. Adressen er https://vibbo.no/torshov-kvxvi/om

Mangler det informasjon, vil styret gjerne høre om det, men da fra andelseiere direkte. Styret skal ikke under noen omstendigheter ringes opp av meglere "for noen kjappe avklaringer". Da er vi nemlig på egen jobb.

Brannsikring og HMS

Styret jobber systematisk med både brannsikring og HMS. Lekeplasskontrollen AS gjennomfører årlig kontroll av lekeplassen. Firesafe gjennomfører årlig kontroll av varslingssystemet vårt og vi får gjennomført årlig kontroll av brannslukningsapparater i fellesområdene, og sjekker slukkere i andelene hvert 5. år. Husk på at brannslukningsapparater tilhører borettslaget og ikke den enkelte andel.

Ellers ber vi beboere om å følge styrets oppfordring om ikke å plassere brennbare gjenstander i fellesareal og gjenstander overhodet i rømningsveier. Styret har hatt spesielt fokus på tømming av fellesarealer de siste dugnadene, og vil fortsette med dette på kommende dugnader også. Styret har mandat til å fjerne gjenstander i fellesareal.

Vaktmesterordning, snømåking og vask

Styret har vært svært misfornøyd med vaktmestertjenesten dette året også. Vi har derfor klaget en hel del og fått tilbake "vår" faste vaktmester. Styret evaluerer dette forløpende, også sett opp mot kostnader.

Samme firma utfører vaskeritjenester i oppgangene. For at renholdet skal kunne bli utført på en tilfredsstillende måte er det viktig at ingenting oppbevares i oppgangene. I kuldeperioder må dører

holdes lukket. Av sikkerhetsmessige årsaker kan ikke oppganger vaskes om temperaturen er for lav. I slike tilfeller vil oppgangen kun bli feiet.

Vi ber beboere tenke på renholdet som et tillegg til det ansvaret vi alle bør føle for å holde det rent og trivelig rundt oss. Er det for mange gjenstander i fellesarealene, blir vasken dårligere.

Nye leverandører

Vi har inngått fast vedlikeholdsavtale med Follo tak og vedlikehold AS for å jevnlig sjekke tak og takrenner for å forlenge levetiden på taket vårt.

Vi har skiftet leverandør for internett fra Lynet/Global Connect til OBOS OpenNet. Her har det vært noen klager på bufring og ustabil tjeneste i etterkant. Det er viktig at dere melder fra om dette, se siden på Vibbo om TV og internett for kontaktinformasjon direkte.

Dugnader

Vår- og høstdugnadene i 2023/2024 hadde godt oppmøte. Dugnader er viktige for å holde gårdens felleskostnader nede. Alle eiere er i utgangspunktet pliktige til å delta, men her tas det selvsagt hensyn til alder og helse. Det vil fortsatt legges vekt på å gjøre dugnaden til et hyggelig arrangement. Her er det stor takhøyde og anledning til å melde seg på og bistå med både planlegging og gjennomføring selv om man ikke sitter i styret.

Trær (blant annet frukttrær og lindetrær) inne i og utenfor gården ble som tidligere år beskåret av Grønt og Rent AS.

Sommerfest og andre fester

Fjorårets sommerfest var på ny en suksess, selv om godværet uteble. Stor takk til alle som bidro til festen, det er virkelig et godt dugnadsarbeid.

Det ble også arrangert Halloweenfest på kvartalsbeboeres initiativ. Styret er glade for slike initiativ. Her er det også rom for nye forslag. Det har tidligere blitt arrangert filmkvelder, juleverksted og felles fester for barn i gården i felleslokalet, bare for å nevne noen forslag til inspirasjon.

Første søndag i advent var det tenning av juletre med gløgg og pepperkaker og nydelig sang.

Avfallshåndtering

Fortsatt settes det stadig igjen større gjenstander, møbler og lignende i søppelområdet. Dette skal ikke settes her, men transporteres bort til avfalls-/gjenbruksstasjon av eier. Eventuelt kan dette oppbevares på egnet sted og legges i container ved dugnader høst og vår.

Beboere har et ansvar for at avfallshåndteringen fungerer.

- Unngå overfylling. Legg i neste kasse hvis det er fullt.

- Kun avfall i poser med dobbel knute kan kastes. Følg regler for kildesortering.

- Papir og kartong i egne kasser. Pappesker må demonteres til flate / brettes

- All bruk av større søppelsekker (iSekk) SKAL først meldes til styret. Vi har utfordringer med at sekker «uten eier» blir stående i lengre tid på eiendommen.

Kjøring og parkering i gårdsrommet

Det er kun tillatt med strengt nødvendig kjøring, slik som nødvendig av- og pålessing og transport av uføre. Håndverkere o.l. har ikke anledning til å la kjøretøy stå i gårdsrommet utover inn- og utlasting. Parkering utover dette er forbudt, også for MC. Andelseiere som skal pusse opp, har selv ansvar for at de håndverkere de bruker, følger gårdens regler. Det er anledning til å si fra ved unødig kjøring og parkering.

Ved portalen fra Lilleborggata er det parkeringsforbud med mindre man har parkeringskort, som styret disponerer. Det er skiltet og P-service håndhever forbudet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader knyttet til drift og vedlikehold, samt kommunale avgifter.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

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

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

Borettslaget hadde pr. 31.12.2023 negative disponible midler.
Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2024. Tiltakene innebærer opptak av kassekreditt på kr 1 200 000.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2024”.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 025 000 til vedlikehold.

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

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

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Torshov Kv.Xvi.

Lån
Brl Torshov Kv.Xvi har lån i OBOS banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISAene). 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

PenneoDokumentnøkkel:WL4IH-KE2GB-QW5OF-MOF7K-CPI0O-LC4ZD

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 ISAene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PenneoDokumentnøkkel:WL4IH-KE2GB-QW5OF-MOF7K-CPI0O-LC4ZD

BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI
ORG.NR. 947 128 116, KUNDENR. 1450

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 803 065**	**902 803**	**1 803 065**	**-473 089**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 536 076	1 820 879	530 979	125 978
Tilbakeføring av avskrivning	15	10 125	10 125	0	0
Fradrag nytt inventar		-14 600	-30 375	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	244 358	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-979 961	-900 367	-818 000	-714 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-2 276 154**	**900 262**	**-287 021**	**-588 022**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**-473 089**	**1 803 065**	**1 516 044**	**-1 061 111**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	232 160	2 085 672
Kortsiktig gjeld	-705 249	-282 608
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**-473 089**	**1 803 064**

BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI
ORG.NR. 947 128 116, KUNDENR. 1450

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 207 901	5 802 175	5 677 000	6 722 478
Andre anlegg	10	31 075	0	0	30 000
Andre inntekter	3	60 515	944 104	100 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 299 491**	**6 746 279**	**5 777 000**	**6 802 478**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 714	-23 240	-19 740	-22 000
Styrehonorar	5	-154 000	-140 000	-140 000	-154 000
Avskrivninger	15	-10 125	-10 125	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 519	-15 929	-15 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-236 165	-227 050	-236 000	-249 000
Konsulenthonorar	7	-23 970	-78 982	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-2 443 235	-294 522	-325 000	-1 025 000
Forsikringer		-568 787	-526 985	-568 781	-626 000
Festeavgift		-298 230	-298 230	-298 000	-298 000
Kommunale avgifter	9	-1 685 572	-1 385 797	-1 389 000	-1 706 000
Energi/fyring		-251 929	-229 877	-300 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-299 452	-294 373	-295 000	-290 000
Andre driftskostnader	11	-782 479	-776 325	-779 500	-794 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 792 176**	**-4 301 435**	**-4 406 021**	**-5 471 500**
DRIFTSRESULTAT		**-492 685**	**2 444 844**	**1 370 979**	**1 330 978**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	36 726	10 346	0	0
Finanskostnader	13	-1 080 117	-634 311	-840 000	-1 205 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 043 391**	**-623 965**	**-840 000**	**-1 205 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 536 076**	**1 820 879**	**530 979**	**125 978**
Overføringer:					
Udekket tap		-1 536 076	0		
Reduksjon udekket tap		0	1 820 879		

BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI
ORG.NR. 947 128 116, KUNDENR. 1450

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	5 452 017	5 452 017
Andre varige driftsmidler	15	24 725	20 250
SUM ANLEGGSMIDLER		**5 476 742**	**5 472 267**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		16 252	14 562
Kundefordringer		6 250	11 345
Driftskonto OBOS-banken		178 938	751 184
Sparekonto OBOS-banken		30 720	1 308 581
SUM OMLØPSMIDLER		**232 160**	**2 085 672**
SUM EIENDELER		**5 708 902**	**7 557 939**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 0 * 0		38 400	38 400
Udekket tap	16	-16 483 818	-14 947 742
SUM EGENKAPITAL		**-16 445 418**	**-14 909 342**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	21 449 071	22 184 674
SUM LANGSIKTIG GJELD		**21 449 071**	**22 184 674**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		50 484	67 001
Leverandørgjeld		491 569	210 623
Påløpte renter		107 446	4 984
Påløpte avdrag		55 750	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**705 249**	**282 608**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 708 902**	**7 557 939**
Pantstillelse		24 550 000	56 900 000

Garantiansvar	0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Borettslaget Torshov Kv XVI

Siri Wendelborg Anne Linn Kumano-ensby Marit Moi

Carl-otto Samuelsen Henrik Vikøren

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 440 754
Kabel-TV	285 684
Eiendomsskatt	244 776
Diverse	144 000
Felleskostnader	120 000
Leie	68 747
Frysebokser	23 940

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 327 901**
REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Felleskostnader	-120 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 207 901**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Forhåndsavklaring forkjøpsrett	12 430
Regnskapskorrigeringer	35
Nettinnbetalinger	3 100
Utleie	44 950
SUM ANDRE INNTEKTER	**60 515**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 714
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 714**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 154 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 519.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-7 031
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 821
Andre konsulenthonorarer	-6 117
SUM KONSULENTHONORAR	**-23 970**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I	-248 245
Hovedentreprenør II	-981 942
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 230 188**
Drift/vedlikehold bygninger	-849 324
Drift/vedlikehold VVS	-172 070
Drift/vedlikehold elektro	-16 875

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-53 090
Drift/vedlikehold heisanlegg	-9 020
Drift/vedlikehold brannsikring	-55 502
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-32 403
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-4 765
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 443 235**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-244 678
Vann- og avløpsavgift	-911 423
Feieavgift	-14 790
Renovasjonsavgift	-514 681
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 685 572**

NOTE: 10
ANDRE ANLEGG

INNTEKTER ANDRE ANLEGG

Leieinntekter	31 075
SUM INNTEKTER ANDRE ANLEGG	**31 075**
SUM ANDRE ANLEGG	**31 075**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-39 211
Driftsmateriell	-7 811
Lyspærer og sikringer	-3 245
Vaktmestertjenester	-419 224
Renhold ved firmaer	-232 458
Andre fremmede tjenester	-28 004
Trykksaker	-310
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 500
Andre kontorkostnader	-6 369
Porto	-220
Bank- og kortgebyr	-4 820
Velferdskostnader	-34 307
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-782 479**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 008
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30 720
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 854
Andre renteinntekter	144
SUM FINANSINNTEKTER	**36 726**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 080 024
Renter på leverandørgjeld	-93
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 080 117**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	5 452 017
SUM BYGNINGER	**5 452 017**

Gnr.224/bnr.8 M. flere
Tomten er festet av Oslo kommune i 70 år fra 1951.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

Borettslaget eier en leilighet og et næringslokale som leies ut.

OVERSIKT OVER LEILIGHETSTYPER

29 stk. 1 - roms leiligheter med pålydende andel **kr. 200,00**
106 stk. 2 - roms leiligheter med pålydende andel **kr. 300,00**
2 stk. 3 - roms leiligheter med pålydende andel **kr. 400,00**

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Innredning fra 1. etasje		
Kostpris	14 600	
		14 600
Hagemøbler		
Kostpris	30 375	
Avskrevet tidligere	-10 125	
Avskrevet i år	-10 125	
		10 125
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**24 725**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-10 125**

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2020	-24 527 347	
Økning i år	-244 358	
Nedbetalt tidligere	2 587 031	
Nedbetalt i år	735 603	
		-21 449 071
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-21 449 071**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1457710. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



Vedlikeholdsplan

Brl Torshov Kv.Xvi

13. mai 2024 ***Laget av styret***

Innhold

Bygning utvendig....4
Vegger og fasader....4
Vegger....4
Fasadeplater....4
Grunnmur....4
Vinduer, dører og porter....4
Vinduer....4
Ytterdører....5
Porter....5
Balkonger, svalganger og utvendige trappetårn....5
Utvendige trapper....5
Tak, torg og takterrasser....5
Hovedtak....6
Takterrasser....6
Takluker, overlys og takvinduer....6
Takluker/Overlys....6
Takvinduer....6
Bygning innvendig....7
Overflater (vegger, himlinger og gulv)....7
Innvendige trapper....7
Inngangspartier og trapperom....7
Trapper og repos....7
Rekkverk og håndløpere....7
Skadedyr....8
Inventar, kjøkken, bodanlegg, postkasser o.l....8
Postkasser....8
Boder....8
Inventar....8
VVS....9
Rør for vann, avløp og takvann....9
Avløpsrør og vannrør....9
Nedløpsrør....9
Stoppekraner, sluk og armaturer til forbruksvann....9
Stoppekraner....9
Ventilasjon....10
Boligventilasjon....10
Ventilasjon i fellesområder....10

Varme-, fjernvarme- og snøsmelteanlegg 10
Varmekabler 10
Elektro 11
Inntakskabler og hovedtavler 11
Inntakskabler og hovedtavler 11
Stigeledninger og underfordelinger 11
Stigeledninger og underfordelinger 11
Belysningsutstyr 11
Belysningsutstyr 11
Tele og automatiseringer 12
Porttelefonanlegg og elektroniske nøkkelsystemer 12
TV, internett og mobilsystemer 12
Uteområder 13
Overvann og drenering 13
Systemer for avfall og gjenvinning 13
Sosiale soner og lekeplasser 13
Lekeplass 13
Sosiale soner 14
Beplantning, grunnforhold, gjerder og hager 14
Brannsikkerhet 15
Brannslukningsutstyr 15
Brannvarsling og nødlys 15
Brannceller og rømningsveier 15
Brannceller 15
Rømningsvei 15
Dører på og imot fellesområder 15
Piper og ildsteder 16
Tiltaksplan etter dato 17

Bygning utvendig

Vegger og fasader

Redusert

Vegger

Overflatebehandlede teglsteinsfasader i varierende stand. Siste rehabilitering av fasader ble utført i 1990 (årstall er en antakelse, styret undersøker videre).

Avskalkninger på pussfasader over 1. etasje ble flekkvis behandlet i 2023, skal overmales i 2024. Deler av flekker tørker ikke der det er overgang mellom mur og nedløp, hvilket tyder på fuktvandring.

Forventet levetid: 40 år

Fasadeplater

Nedre del av fasader, sannsynligvis betongplater, er rehabilitert med puss og overflatebehandlet i 2015.

Overflatene er i god stand, og kan brukes med normal vedlikeholdsoppfølging i neste vedlikeholdsperiode

Grunnmur

Ingen helhetlig informasjon om oppgradering eller påkostninger på grunnmurer. Det er heller ikke påvist skader eller forhold som tilsier dette i befarte deler. Med grunnlag i fremkommet informasjon antas det at kjellermurer er i god bruksstand.

Noen deler av grunnmur er drenert og rehabilitert i forbindelse med kjellerutbygginger, men p.t. har vi ikke en fullstendig oversikt over dette.

Vinduer, dører og porter

God

Vinduer

Vinduer på fasader er i sin helhet skiftet i 2008, og er utført med 2 lags isolerglass. Det er benyttet 2/3 fags vinduer med gjennomgående sprosser. Vinduene er overflatebehandlede, og er i god stand.

Vinduer med malte overflater, inn og utvendig. Vinduer er komplettert med hvite foringer og listverk på innsider. Vinduer kan benyttes i neste vedlikeholdsperiode.

Firma som skiftet vinduer gikk konkurs. De gjorde en lite tilfredsstillende jobb med å isolere rundt vinduene. Flere andelseiere har derfor utført tiltak selv, for å bedre på dette.

Forventet levetid: 30-40 år

Ytterdører

Er av ukjent alder. Dører med 3 speil og glass+ sidefelt med glass i næringslokalet. Dører fremstår som velfungerende, og kan benyttes i kommende vedlikeholdsperiode med normal vedlikeholdsoppfølging.

Forventet levetid: 20-30 år

Tilstandsvurdering 29.01.2024: Sett over alle dørblad og låser

Porter

Ukjent alder, men fra antatt byggeår. Det er utfordringer med dørpumper på disse da tyngden på porter raskt sliter ut dørpumper.

Balkonger, svalganger og utvendige trappetårn

- God

Utvendige trapper

Det er utvendige trapper til inngangspartier i oppganger. Trappene er godt vedlikeholdt, og skifersteinsplater i inntrinnene er skiftet ut under brukstiden. Opptrinn er murpusset, og det er ikke oppdaget sprekker elle avskalkinger av betydning på befarte trapper. Det er befart trapper med og uten rekkverk i stål.

Befarte trapper kan benyttes i neste vedlikeholdsperiode, med normal vedlikeholdsoppfølging.

Tak, torg og takterrasser

- Redusert

Hovedtak

Hovedtak ble omtekket i 1988-89. Hovedtak er bygget som et saltak konstruksjon, med arker og valmer. Undertak med rupanel, og med papp undertak. Saltakene er tekket med dobbelkrummet betongtakstein, og alle arker er båndtekket.

Forventet brukstid: 30 – 50 år.

Inngått serviceavtale i 2022 for å forlenge levetiden på hovedtak.

Takterrasser

Det er takterrasser i boligselskapet, som er utbygget på forskjellige tidspunkter. Drift og vedlikehold av utbygde takterrasser tilfaller eier av leilighet, ref kontrakt loftsutbygginger. Det er meldt inn om avløp / takvannsutfordringer ved enkelte takterrasser.

Bør vurdere pålagt overløpsvern ifm fasaderehabilitering.

Forventet levetid: 20-50 år

Takluker, overlys og takvinduer

Redusert

Takluker/Overlys

Det er overlysvinduer på enkelte fellesloft. Det er utfordringer med takluker i EN14 og AG16. Takforvalter bør se på tilstanden da feil og lekkasjer kan forårsake skader på konstruksjon.

Takvinduer

Det er montert takvinduer i loftsleiligheter, og det er meldt om noen utfordringer med noen disse. Alder er varierende da de stammer fra utbygging av den enkelte loftsleilighet. Kondens kan være en utfordring med disse vinduene.

Kjente utskiftninger:

2019 - andel xx - Vanninntrenging rundt vinduer. Ble skiftet.

2021 - andel xx - Lekkasje rundt Velux-vinduer. Ble skiftet.

Forventet levetid Velux-vinduer: 20-30 år

Bygning innvendig

Overflater (vegger, himlinger og gulv)

God

Noen mindre flekker på vegger i trappeoppganger, ikke spesielt skjemmende. Trapperommene ble oppusset i sin helhet i 2011 og flekkvis behandlet i 2021.

Innvendige trapper

Redusert

Inngangspartier og trapperom

Malte overflater på gulv, vegger og tak. Rehabilitering av oppganger i 2011 og vegger fremstår med mindre sår og merker, men er i generelt god brukstand. Vedlikehold og oppfølging vil/kan forlenge brukstiden.

Trapper og repos

Innvendige trapper i betong med opptrinn og inntrinn med malte overflater. Trappene fremstår med normal bruksslitasje, og er vedlikeholdt og i god stand. Det har oppstått enkelte sår og bruksskader i brukstiden, og dette kan utbedres ved neste oppgradering.

Det er anbefalt en oppmaling av overflater, og rep av skader/ sår i trapper i denne vedlikeholdsperiode. Behovet for oppgradering av overflater er naturlig størst i de nederste etasjer, slik at omfanget kan vurderes.

Rekkverk og håndløpere

Rekkverk i stål med stående spiler, og håndløper i tre. Rekkverk fra antatt byggeår, og fremstår som vedlikeholdt. Lang gjenværende brukstid. Det er ikke montert håndløpere på vegg.

Kontrastmerking av trappeneser

Kontrastmerking av trinn kan bidra med øket sikkerhet for svaksynte, men også for normalseende. Kontrastmerking kan utføres i flere varianter og farger, og gjør at trappenesen skal være lettere synlig og hindre fall.

Skadedyr

God

Inventar, kjøkken, bodanlegg, postkasser o.l.

God

Postkasser

Nye postkasser installert ifm oppussing av oppganger i 2011. Tilstand på disse er god.

Boder

Tilstand foreløpig ikke vurdert. Er et behov å få dem merket slik at vi vet hvilken bod som hører til hvilken andel.

Inventar

Inventar i felleslokalet: Egen driftsgruppe som er ansvarlig for dette.

Inventar i fellesvaskeriene: Vedlikeholdes av egen serviceavtale

VVS

Rør for vann, avløp og takvann

Alvorlig

Avløpsrør og vannrør

Trykksatte vannrør utført i kobber, og avløpsrør uført støpejernsrør type SA. Alle innvendige vann og avløpsrør tilknyttet boligselskapets vedlikeholdsplikt er fra antatt byggeår, men det er utført stedvise/ sporadiske utskiftninger i forbindelse med oppgraderinger av bad. Styret mangler en oppdatert oversikt over deler av rør som er skiftet. Styret vil jobbe videre med dette.

Det er anbefalt at anlegget holdes under oppsyn for økt skadefrekvens, og at det planlegges for et rør og våtromsprosjekt. Et forprosjekt vil avklare omfang og kostnader av utskiftning.

Grenrør og VVS utstyr i befarte leiligheter av nyere dato (eiers vedlikeholdsansvar)

Forventet levetid støpejernsrør: 50 år, så aktuelle rør er over anbefalt brukstid

Forventet levetid kobberrør: 50-200 år (ref SINTEF: SINTEF artikkel om alder kobberrør)

Nedløpsrør

Mangler en fullstendig oversikt over alle nedløpsrør. Ukjent når dagens nedløpsrør er fra, undersøkes nærmere av styret.

Takvannsledninger er lokalisert på fasader, og det er informert om utfordringer ved enkelte takterrasser. Omfang av problematikk kartlegges, før tiltak anbefales.

Nedløpsrør ved portalen i Lilleborggata er trolig underdimensjoner, undersøkes nærmere med takforvalter. Mellom EN14 og ÅG21b fosser det vann nedover nedløpsrøret indre gård. Undersøkes nærmere. Bør undersøkes.

Stoppekraner, sluk og armaturer til forbruksvann

Alvorlig

Stoppekraner

Enkelte kraner er utskiftet i brukstiden, men befarte kraner er ikke nylig utskiftet. Brukstid for for kraner er ca 20 år, og grad av utskiftning må vurderes frem til et rør- og våtromsprosjekt utføres.

Ventilasjon

God

Boligventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligselskapet der luftskiftet utelukkende skjer basert på naturkrefter, med tilluftventiler i vegger og vinduer og med utluft på kjøkken og bad. Noen mekaniske avtrekk på kjøkken og bad installert før retningslinjer kom fra Riksantivaren. Nye mekaniske avtrekk godkjennes ikke, da dette vil/ kan skape kondens, matlukt og redusert ventilasjon for øvrige beboere.

Det er meldt om enkelte utfordringer med matlukt, og omfang av ettermontasjer kan kartlegges av ventilatør/ befaring av kjøkken og bad i leiligheter.

Ventilasjon i fellesområder

Naturlig ventilasjon, og det foreligger ingen informasjon om utfordringer.

Rutine for rengjøring

Power Clean foretok stikkprøver av ventilasjonskanaler mars 2023, en leil i EN10, en i EN14 og en i AG18.

De følger borettslaget opp igjen med ny sjekk i 2028.

Varme-, fjernvarme- og snøsmelteanlegg

God

Varmekabler

Varmekabler i repos første etasje, ukjent alder. Ikke meldt inn noen utfordringer med disse.

Elektro

Inntakskabler og hovedtavler

God

Inntakskabler og hovedtavler

Det er plassert hovedtavle for strøm i kjeller i hver oppgang. Hovedtavler med automater, og inntakskabel med tilstrekkelig kapasitet. Arbeid ble utført i 2000.

Forventet levetid for inntakskabler og hovedtavler er 30 +/- 10 år, ref DSB. Bør derfor termofotograferes jevnlig for å vurdere tilstand.

Stigeledninger og underfordelinger

God

Stigeledninger og underfordelinger

Kapasitet på stigeledninger og underfordelinger må ses i sammenheng. Fordel kapasitet rettferdig, og ved behov oppgraderes stigeledning for å dekke et felles behov.

Belysningsutstyr

Redusert

Belysningsutstyr

Energiforbruket for belysning av fellesområder bør holdes lavt ved god styring og ved å bruke effektive energikilder som lamper med led-belysning og bevegelsessensorer. Innvendig belysning utført med tallerkenformede lamper, antatt oppgradert samtidig med oppganger, dvs i 2011. Dagens innvendig belysning har høyt strømforbruk og statid utskiftning av lyspærer. Montering av sensorer kan få ned forbruk.

Utvendig belysning på fasader og friområde bør oppgraderes, da belysningen oppleves som dårlig av beboere, og fordi bakgården er lekeplass for barn. Belysning bør prosjekteres og oppgraderes i kommende vedlikeholdsperiode.

Tele og automatiseringer

Porttelefonanlegg og elektroniske nøkkelsystemer

Redusert



Dagens porttelefoner ble installert i 2007-2008, men ledninger inn til andeler er eldre. I tillegg fikk borettslaget etterinstallert Unloc i 2021.

Porttelefonene har hatt en del utfordring siden installasjonen, dokumentert i div styremøtereferater.

Borettslaget har en vedlikeholdsavtale med DataCall. Hver gang disse kommer, blir borettslaget fakturert
10.000 kr. DataCall selv oppgir at dagens porttelefoner trolig har en levetid på 10 år til (til 2033)

Midlertidig var det i 2023 en beboer som ikke fikk til å åpne porttelefonen da hun hadde behov for å slippe inn ambulansefolk. DataCall hadde vært der nylig for å utbedre feil hos annen beboer i samme oppgang. Det er usikkert om problemet ligger i de elektriske låsene eller i selve callinganlegget.

Det er enkelte dører som er vanskelig å åpne fordi "tungen" hviler rett på den elektriske låsen. Her må man dytte inn først, får man åpner døra. Den elektriske låsen produseres ikke lenger, så det kommer til å bli vanskelig å få tak i reservedeler etter hvert som de elektriske låsene svikter.

Å få skiftet navn på ringeklokker er en manuell oppgave.

TV, internett og mobilsystemer

God

Installasjon av fiber helt inn til leiligheter utført høst 2023, med tre års bindingstid. Hver leilighet har egen linje som skal gi 1000/1000 mps.

Gjennom hele vinteren 2023/2024 har det vært ustabilt hos noen beboere, mens andre har stabilt nett hele tiden. Leverandør har satt opp overvåking for å feilsøke, foreløpig uten resultater.

Uteområder

Overvann og drenering

God

Ifm med styrtregn og lekkasje i AG16 i 2019 ble det etablert et overløpsrør for overvann via kjeller ut til parksiden av gården i Agathe Grøndahls gate 16.

Systemer for avfall og gjenvinning

God

Det er lokalisert 2 stasjoner i bakgård, midt i bakgård og nedigården. Det er fem ordinære søppelkontainere og fire pappkontainere midt i gården, og tre ordinære og pappkontainere nedigården. Dagens løsning har nok kapasitet, og fungerer som forventet.

Det var et forsøk på å etablere nedgravde beholdere utenfor gården i 2020/21. Dette prosjektet er nå avviklet. En evaluering av prosjektet og hva som gikk "galt" er oppsummert til påfølgende styrer, dersom forslag til å gjenoppta dette prosjektet skulle dukke opp på nytt.

Foretrukken (og eneste reelle) lokasjon av nedgravde containere er langs Åsengata. Utfordringen er dagens regelverk som hindrer midlertidig parkering i sykkelfelt. Dersom det senere blir tillatt med midlertidig parkering i sykkelfelt for tømming av kontainere, bør styret på nytt se på dette prosjektet.

Sosiale soner og lekeplasser

Redusert

Lekeplass

Det er en lekeplass på området, med sandkasse og flere apparater som husker, klatrestativer, sklier og diverse. Plassen har fallunderlag, men det var utført ikke ekstern lekeplasskontroll før 2023. Kontrollen er lovpålagt. Styret har derfor inngått årlig avtale om kontroll med Lekeplasskontrollen AS

Det anbefales at det avsettes midler til planlegging av oppgradering av lekeplass i kommende vedlikeholdsperiode.

Sosiale soner

På felles utearealer er det utplassert flere sittegrupper og benker som innbyr til sosial omgang, trivsel og hygge. Sittegrupper og møblement er godt vedlikeholdt, og kan benyttes i kommende vedlikeholdsperiode.

Beplantning, grunnforhold, gjerder og hager

- God

Det foreligger ingen skjøtelsplan, men vegetasjon, planter og trær ivaretas gjennom vaktmester og på dugnad. Beplantning/Tuja som vokser inn på fasader bør fjernes, for å hindre skader og lette fasadearbeider. Kontroll og beskjæring av større trær foretas av arborist. Uteområder fremstår i stor grad som godt vedlikeholdt.

Brannsikkerhet

Brannslukningsutstyr

God

Det er utplassert håndholdte pulverapparater i fellesareal. Kontroll utføres årlig.

Pulverapparater i andeler sjekkes hvert femte år.

Brannvarsling og nødlys

God

Brannvarslingssystemer oppdatert 2018 -2019. Det er montert adresserbart brannvarslingsanlegg med røykvarslere plassert i både fellesarealer og boenheter.

Betjeningspanel er plassert i entre ved hovedinnganger. Anlegget gir beboere økt sikkerhet ved brann, og følges opp med årlig kontroll. Nødlys er ikke montert.

Brannceller og rømningsveier

Redusert

Brannceller

Kontroll av alle brannceller utført i 2021.

Rømningsvei

Ingen alternativ rømningsvei utover oppganger

Dører på og imot fellesområder

Redusert

Ukjent alder på dører til fellesarealer mot loft og kjeller. Styret jobber med å finne ut alder.

Piper og ildsteder

Redusert

Det ble i 2012 foretatt rehabilitering av en del av pipene, det ble ble da installert stålrør.

Borettslaget hadde tilsyn av BRE i mars 2023, og det ble da funnet avvik på installasjonen av stålrørene. Dette må utbedres. Skal løpende (årlig) holde BRE informert om planene, men det foreligger ikke fyringsforbud i boligselskapet pr.d.d.

OBS - Under rehabiliteringsprosjektet ble daværende beboere spurt om de ønsker piperehabilietering eller ikke. Som resultat er det minst en pipe (EN2) som var ikke rehabilitert pga. beboerne på det tidspunket ønsket eller trengte det ikke. Dette kan være situasjon i flere oppganger. Konsekvensen er at noen beboer som har flyttet inn siden 2012 betaler kostnaden av piperehabiliteringen (gjennom felleskostnadene) men uten å ha muligheten til å sette opp ildsted selv. Å ha en pipe har en positiv påvirkning på eiendomsverdien, og derfor disse beboer "tape" på økonomi to ganger.

Forslag: Kartlegger de pippene som ikke var rehabilitert men er nå ønsket rehabilitert, og få disse rehabilitert i forbindelse med omtekking av tak.

Tiltaksplan etter dato



Tittel	Est. år	Status	Budsjett
Nedgraving av søppelcontainere	2050	Til vurdering	
Utskifting av ytterdører	2045	Til vurdering	
Omtekking av tak	2035	Til vurdering	
Rehabilitering av fasader	2035	Til vurdering	
Overløpsventil	2035	Til vurdering	
Utskifting av vinduer	2035	Til vurdering	
Skifte porttelefoner	2033	Til vurdering	550.000
Vann og avløp	2030	Planlagt	11.000.000 - 45.000.000
Male trapper	2028	Til vurdering	
Utskifting av belysning til LED i oppganger	2027	Til vurdering	500.000
Bedre belysning i bakgård	2027	Til vurdering	
Feste stålrør i pipene	2026	Planlagt	
Utskifting av overlys	2025	Til vurdering	
Termofotografering hovedtavler	2025	Til vurdering	
Forprosjekt rør	2024	Pågår	500.000
Takforvalter	2023	Ferdigstilt	150.000
TV og internett	2023	Ferdigstilt	
Vedlikehold av fasader	2023	Pågår	250.000
Bytte av låssylindere i oppgangsdører	2021	Ferdigstilt	
Brannsikring vinduer i oppganger	2020	Ferdigstilt	
Drenering og fuktsikring av konstruksjoner	2019	Ferdigstilt	150.000
Felles brannvarslingssystem	2018	Ferdigstilt	
Oppussing nedre fasade	2015	Ferdigstilt	
Utomhusprosjekt	2013	Ferdigstilt	
Fellesvaskeriene	2012	Ferdigstilt	400.000
Piperehabilitering	2012	Ferdigstilt	17.000.000
Overflatebehandling av fellesområder	2011	Ferdigstilt	
Utskifting av vinduer og dører	2008	Ferdigstilt	8.600.000
Lekeplass	2007	Ferdigstilt	170.000
Portelefonanlegg og nøkkelsystemer	2007	Ferdigstilt	
Oppgradering av sikringsskap/stigeledninger	2002	Ferdigstilt	
Oppgradering av elektrisk anlegg	2000	Ferdigstilt	
Takrehabilitering	1990	Ferdigstilt	5.000.000
Maling og reperasjon yttervegger	1990	Ferdigstilt	

Kvartal 16
Lilleborggata 5
0480 Oslo
Mob: Lars Erik 90642902
Mail: lariklarsen@gmail.com

Oslo, 25.03.24

Vedr. pristilbud på rørleggerrbeid i forbindelse med etablering av wc-rom i 1. etg.
Hei Lars Erik, viser til hyggelig befaring med deg i dag og sender deg som avtalt et pristilbud på rørleggerjobben. Tilbudet inkluderer arbeid og materialer.

Rørleggerarbeid:

- Demontere av vask og utplugging av vann og avløp. Fjerning av eksisterende soilrør frem til avgrening
- Rensing av 110 soilmuffe og montering av nye støpjernsrør for toalett i 1 etg. Nye hvite avløpsrør for servant
- Inkapping på eksisterende vannrør og fremlegging av nye rør (kobberrør som kan males om ønskelig) til toalett og servant
- Montering av separate stengeventiler for kaldt og varmtvannsrør for toalett og servant
- Levere, montere og tilkoble nytt toalett (hvit porselen) med sete
- Remontere eksisterende servant med blandebatteri
- Tilkobling av vask og toalett med vann og avløp

Følgende er ikke medtatt i tilbudet:

- Elektriker og bygningsmessige arbeider som pigging, igjen støping og branntetting om nødvendig

Totalt som beskrevet 23 420 kr eks mva 29 275 kr inkl. mva

Endrings-, tilleggsarbeid belastes med 1038 kr eks mva./time samt medgåtte materialer. Fakturering skjer med 40% ved oppstart av arbeidet, 40 % ved ca halveis utført og resterende 20% ved ferdigstillelse. Tilbudet står ved lag i 21 dager fra tilbudsdato.

Vi er en mesterbedrift og garanterer for et solid og godt håndverksmessig utført arbeid. Vi håper å motta deres ordre.

Skulle noe være uklart kan undertegnede nåes på 92 41 22 00 eller pr mail: mail@tekniskror.no

Med vennlig hilsen for
Teknisk Rørservice AS

Mohamed Akkouh
Rørleggermester og daglig leder

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 28.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 31.05.24
Selskapsnummer: 1450 **Selskapsnavn:** Brl Torshov Kv.Xvi

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Mari Amdahl Heglum og Kathrine Kveim er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til samme som i fjor, 154.000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Vedlikeholdsplan

Jeg tiltreder at styrets hovedfokus fremover er langtidsplanlegging for å opprettholde forsvarlig vedlikehold av gården vår

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Vedtektsendring: 1-3: Elektronisk kommunikasjon

Generalforsamlingen vedtar nye vedtekter med markerte endringer.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Vedtektsendring: 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Vi vedtar forhåndsavklaring som foretrukne prosedyre med frister som beskrevet.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 9 Vedtektsendring: 5-5 Andelseiers vedlikeholdsplikt m.v. etter gjennomførte forandringer i boligen

Nytt punkt 5-5 (3) i vedtektene vedtas

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 10 Endring i husordensregler tørking

Setningen "Tøy må ikke henge ute på søn- og helligdager" endres til "Tøy må ikke henge ute på helligdager"

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 11 Utvide vasketider i fellesvaskeri

- Utvide vasketider frem til 23 på hverdager
- Åpne for å vaske på søndager
- Tydeliggjøre hva som ligger bak dagens tider

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Fellesvaskeri åpent på søndager.

Fellesvaskeriet åpnes for bruk fra 12:00 til 18:00 på søndager.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Flere sykkelstativ (mellom Erika Nissens gate 10 og 12)

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For flere sykkelstativ (mellom erika nissens gate 10 og 12)

☐ Mot flere sykkelstativ (mellom erika nissens gate 10 og 12)

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Det er plass til flere av de samme sykkelstativene som er installert nå.

☐ Generalforsamlingen ber styret undersøke hvilke sykkelstativer som er best egnet, og hvor de kan plasseres.

Sak 14 Montering av ny toalett på Lilleborggata 5 (utleielokale)

Styret kan dekke utgifter for rørarbeid og øvrige materialer i forbindelse med montering av ny toalett i utleie lokalet på Lilleborggata 5.

☐ For

☐ Mot

Sak 15 Røyking forbudt utenfor fellesarealet mot Lilleborggata

Det innføres et punkt i ordensreglene vedrørende forbud mot røyking i dette området. Det settes opp skilting utenfor felleslokalet mot Lilleborggata for å informere on røykeforbud.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 16 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Carl-Otto Samuelsen
- [ ] Marit Moi
- [ ] Rebekka Midgaard

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Anders Myrseth Kuraas
- [ ] Bjørn Rustad
- [ ] Kim Tallerås

Valgkomite (kun 3 skal velges)

- [ ] Bjørn O. Bjørnsen
- [ ] Nora Markali
- [ ] Siv Bente Ellefsen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Brl Torshov Kv.Xvi

Organisasjonsnummer: 947128116
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 28. mai kl. 12:00 til 31. mai kl. 12:00 og møtet ble avholdt 28. mai 2024, Felleslokalet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 61.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Mari Amdahl Heglum og Kathrine Kveim er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr -1 536 076

Styrets innstilling
Underskuddet skyldes skader på portalen i Lilleborg gata. Se styrets beretning for detaljer.

Styret har sendt klage på forsikringssak og avventer svar på denne.

Hvis borettslaget ikke får dekket skade for portal på forsikring, må styret øke husleie enda en gang i 2024.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 154.000.

Styrets innstilling
Styrehonoraret i borettslaget er lavt sammenlignet med andre borettslag og bør opp over tid. Samtidig er gårdens økonomiske situasjon slik at en økning ikke er mulig i år.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til samme som i fjor, 154.000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Vedlikeholdsplan

Gården vår er 100 år gammel. Det er også flere av våre fellesinstallasjoner slik som vann- og avløpsrør. Styret har i inneværende styreperiode laget en overordnet plan for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV på fagspråket). Denne planen er ikke "spikret". Dvs at når vi foreslår å planlegge for et rørprosjekt i 2030 eller et større tak- og fasadeprosjekt i 2035, så vil det være opp til kommende styre(r) å løpende vurdere om det er nødvendig å ta det da, eller om vi **med fordel kan vente.**

Hensikten med å dele en større plan med andelseiere nå, er å gjøre dere kjent med hva som er de overordnede prosjektene styret jobber med for å sikre gården vår. Når dere er kjent med de overordnede planene, så gjør det planlegging og forankring enklere for alle parter. Når dette og kommende styrer ikke ønsker å prioritere "mindre" prosjekter, så har dere innsikt i hvorfor.

Verdien på borettslaget samlet sett er om få år 1 milliard, men dette reflekteres ikke i budsjettet som styret opererer med fra år til år. Først må vi som andelseiere bli enige om at vi jobber med de riktige prosjektene.

Når vi er enige om dette så må vi se på hvordan vi finansierer disse prosjektene. Neste styreperiode vil derfor i stor grad dreie seg om finansieringsmodeller av videre drift.

> **Forslag til vedtak:**
> Jeg tiltreder at styrets hovedfokus fremover er langtidsplanlegging for å opprettholde forsvarlig vedlikehold av gården vår
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Vedtektsendring: 1-3: Elektronisk kommunikasjon

Styret har fått nye og bedre digitale verktøy siden vedtektene om elektronisk kommunikasjon sist ble vedtatt, som var i 2018. Styret ser derfor behov for en vedtektsendring for at disse skal reflektere det som er gjeldende praksis. Dagens vedtekter sier:

(1) Ved henvendelser til borettslaget foretrekkes det at det benyttes e-post. Andelseierne aksepterer at svar på henvendelsen gis elektronisk, der det er hensiktsmessig.

(2) Informasjon til andelseierne vil bli lagt ut på borettslagets hjemmesider www.torshovkvarta116.no.

Disse foreslås endret til:

(1) *Alle henvendelser til borettslaget skal skje skriftlig i meldingstjenesten Vibbo. Andelseierne aksepterer at svar på henvendelsen også gis i samme kanal.*

(2) Informasjon til andelseierne publiseres på Vibbo som er den nåværende foretrukne digitale kanalen til styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar nye vedtekter med markerte endringer.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Vedtektsendring: 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Vedtekter relatert til frister for forkjøpsretten stammer fra en tid da meldinger om forkjøpsrett ble skrevet ut, sendt fra forretningsfører til styret per brevpost og fysisk hengt opp på oppslagstavler i gården. Fristene reflekterer i liten grad en ny, digital tidsalder. Dette medfører frustrasjon for selger/megler, for styret og for våre potensielle nye naboer.

Kort forklart: Det er to måter forkjøpsretten gjøres kjent for nåværende andelseiere: "Ordinær forkjøpsrett" eller "forhåndsavklaring".

Ordinær forkjøpsrett betyr at **etter en andel er solgt,** så blir salgspris annonsert for nåværende andelseiere. Nåværende vedtekter sier at andelseiere har 20 dager på å bestemme seg for om de ønsker å tre inn i salgspris. Potensielle nye naboer må vente 20 dager på å få vite at de blir akseptert som nye andelseiere.

Forhåndsavklaring betyr at selger/megler via styret informerer at **en andel skal selges med antatt prisantydning**, og dette skal gjøres senest 15 dager før antatt salgsdato. Eksisterende andelseiere har 15 dager på å undersøke finansiering og informere styret om **intensjonen** om å tre inn i et bud. Når en andel er solgt, har andelseiere (som **før** fristen forhåndsmeldte sin interesse) deretter 5 dager på å bestemme seg om de ønsker å benytte seg av forkjøpsretten.

Dagens vedtekt 3-2 lyder:

(1) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

Forslag til ny vedtekt 3-2:

(1) Når andelseier(e) skal selge en andel, må vedkommende avklare forkjøpsretten i forkant av salget (forhåndsavklaring). Melding om forhåndsavklaring må være oversendt styret via forretningsfører minimum 15 dager før antatt salgsdato. Styret forplikter å videreformidle meldinger om forhåndsavklaring minimum 10 dager før antatt salgsdato dersom 15-dagers fristen ble overholdt. Ved salg har andelseiere som forhåndsmeldte sin interesse 3 virkedager på å beslutte om forkjøpsrett skal benyttes. En melding om forhåndsavklaring er gyldig i tre måneder. Glemmer selger å forhåndsavklare forkjøpsretten, benyttes ordinær forkjøpsrett med 10 dagers frist.

Styrets innstilling
Vi vedtar forhåndsavklaring som foretrukne prosedyre. Vi har tidsfrister som reflekterer den nye, digitale hverdagen. Selgere/meglere som ikke evner å etterkomme nye frister, må utsette salg for å imøtekomme borettslagets frister **eller** benytte ordinær forkjøpsrett. Neste år kan styret også vurdere å innføre gebyrer dersom dette ikke overholdes.

I de aller fleste tilfeller benytter selger/megler seg av forhåndsavklaring. Men disse meldingene blir stort sett oversendt styret altfor sent fordi fristene ikke er i tråd med vanlig "salgssyklus" hos meglere. Det medfører at frustrasjon hos selgere og meglere, som igjen maser på styremedlemmer for å få det annonsert på Vibbo. Ved å korte ned fristene noe, og samtidig tydeliggjøre hva dette innebærer, blir det lettere for alle involverte parter.

Erfaringsmessig er det kun utbygde leiligheter eller andeler som kan slås sammen med egen andel som tas på forkjøpsrett.

Statistikk:

I inneværende styreperiode (mai 23-april 24) var det 13 andeler som ble **forhåndsavklart**, hvorav **ett** tilfelle bruk av forkjøpsrett. I forrige styreperiode var det 9 andeler (mai 22-april 23) som ble forhåndsavklart, **ingen** på forkjøpsrett. Året før 12 forhåndsavklart (aug 21-april 22), **ingen** på forkjøpsrett.

Styret er for å opprettholde forkjøpsretten, men siden det er benyttet ved 1 av siste 34 salg, så er det viktig å vite at når selger/megler ikke overholder frister, er det først og fremst våre nye naboer som blir skadelidende.

> **Forslag til vedtak:**
> Vi vedtar forhåndsavklaring som foretrukne prosedyre med frister som beskrevet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Vedtektsendring: 5-5 Andelseiers vedlikeholdsplikt m.v. etter gjennomførte forandringer i boligen

Vedtektene er tydelige på det ikke er tillatt å endre på fellesinstallasjoner eller bygningsdeler borettslaget har vedlikeholdsansvaret for, med mindre man har fått skriftlig samtykke på forhånd. Styret ønsker å presisere gjennom et tillegg i vedtektene at en begrunnet mistanke om et brudd på dette kan kreves undersøkt og rettet.

Forslag til nytt punkt 5-5 (3):

Ved begrunnet mistanke om at det er utført forandringer på borettslagets fellesinstallasjoner eller bygningsdeler som er i strid med vedtektene, kan styret kreve at arbeidene inspiseres av fagpersoner, og ved påviste ulovlige eller uforsvarlige endringer at disse rettes for andelseiers regning.

> **Forslag til vedtak:**
> Nytt punkt 5-5 (3) i vedtektene vedtas
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Endring i husordensregler tørking

I Husordensreglene, kapittel 5, står det:

BRUK AV TØRKEBÅSER OG TØRKELOFT

Tørking av tøy må bare foregå i tørkebåser og på tørkeloft .

Tøy må ikke henge ute på søn- og helligdager .

Risting, lufting og banking av tepper o.lign. skal bare foregå i tørkebåsene når dette kan skje uten at det kommer i konflikt med tøytørking .

Tøy som henges til tørk på loft må vris godt opp .

Styret mener at regel om at tøy ikke skal henge ute på søndager ikke er i tråd med gjeldende praksis. Styret foreslår at forbud mot tørking på søndager fjernes.

> **Forslag til vedtak:**
> Setningen "Tøy må ikke henge ute på søn- og helligdager" endres til "Tøy må ikke henge ute på helligdager"
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Utvide vasketider i fellesvaskeri

Fremmet av: Erik Riseng Grendstad

Det er tidvis stor pågang i fellesvaskeriene. Ved å åpne for vask etter 21:00 og på søndager kan man gjøre det enklere for alle å få vasket når de har tid til det.

Styrets innstilling
Merk:

Når et innkommet forslag blir tatt inn i årsmøtemodulen, kan ikke styret endre ordlyden på forslag fra andelseier til noe som det er lett å stemme for/mot. Det vil derfor være en forskjell mellom forslag til vedtak fra andelseier og hva dere faktisk stemmer på. Dette vil vi informere bedre om neste år.

I denne konkrete saken (sak 12):

Her stemmer dere **kun** angående forslaget om utvidet åpningstider. Forslaget som er fremmet med vasketid frem til kl 23 gjelder ikke. Dere stemmer over

For: Utvide vasketider til 22, etter avbøtende tiltak er gjennomført.

Mot: Ingen endring av vasketidene vi har i dag, dvs til kl 21.

Årsak til dagens begrensninger:

Oppganger som har fellesgoder til fri utnyttelse for andelseiere i gården opplever ekstra støy og belastning. Dette gjelder oppgangene med fellesvaskerier, men også oppgangen med felleslokalet og nå i tillegg snekkerbod. Vi har eldre dører med lite støydemping mellom andelene og oppganger. Tidsbegrensningene er der for å beskytte andelseiere som må leve med den økte belastningen.

Skadehistorikken på fellesvaskeriet i Erika Nissens gate 12 tilsier også at dette vaskeriet er mye mer i bruk enn fellesvaskeriet i Agathe Grøndahls gate 22. Vi har ingen statistikk på dette, fordi vi ikke har digitale bookingløsninger, men vi ser det på kostnadene.

Oppgangene i Lammers gate har i tillegg utfordringen at enkelte beboere benytter seg av disse oppgangene som en snarvei, i stedet for å bruke portalene på sidene. Berørte naboer rapporterer at dette særlig er et problem nattestid i helgene.

I sum betyr det at Erika Nissens gate 12 har ekstra belastninger: fellesvaskeriet som er mest brukt og unødvendig gjennomgangstrafikk.

Styret har diskutert tidsbegrensningene (vask på søndager er et annet forslag, se neste sak). Styret ønsker å forsøke å utvide vasketiden med en time på hverdager og lørdager, og vil evaluere tiltaket med berørte naboer 6 måneder etter implementering. Styret vil også evaluere belastningen med ny snekkerbod med berørte naboer.

Midlertidig vil styret først måtte gjennomføre avbøtende tiltak. Vi vil vurdere behovet for støydempende tiltak på kjeller- og ytterdører (eksempelvis nye dørpumper) og gjennomføre disse før eventuell utviding av vasketider.

Uavhengig av forslaget om utvidete vasketider, vil styret sammen med berørte beboere vurdere om inngangsdørene i Lammers gate skal få egne nøkler som kun deles med beboere i disse oppgangene for å begrense gjennomgangstrafikken.

> **Forslag til vedtak:**
> - Utvide vasketider frem til 23 på hverdager

> - Åpne for å vaske på søndager
> - Tydeliggjøre hva som ligger bak dagens tider
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **19**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Fellesvaskeri åpent på søndager.

Fremmet av: Sjur Ohldieck Sundin

Det bør åpnes for begrenset tilgang til å bruke fellesvaskeriet også på søndager.

Styrets innstilling

Ref styrets innstilling i sak over
Vi kan som en prøveordning forsøke å utvide åpningstidene for fellesvaskeriene, i dette tilfellet også søndager. I dette forslaget stemmer dere for eller i mot om vi skal som en prøveordning åpne for bruk av fellesvaskeriene også på søndag.

Den prøveordningen vil i så fall gjelde i tidsrommet 12 til 16:30, ikke til kl 18 slik forslaget står nå.

Et annet tiltak som styret har snakket om, men som enn så lenge ikke har blitt iverksatt, er å se på løsninger for digital booking av fellesvaskeriene. Hypotesen er at dersom dere får tilgang på digital booking, så vil det bli lettere å utnytte kapasiteten bedre enn i dag. Dersom vedtektsendring 1-3 blir godkjent, så vil det lette arbeidet med å se på slike løsninger.

> **Forslag til vedtak:**
> Fellesvaskeriet åpnes for bruk fra 12:00 til 18:00 på søndager.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **16**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Flere sykkelstativ (mellom Erika Nissens gate 10 og 12)

Fremmet av: Carl Van Hoorde

Flere sykkelstativer

Stadig flere bruker sykkel. Jeg foreslår flere sykkelstativ mellom Erika Nissens gate 10 og 12. Alle sykkelstativene der er i bruk . Sykler som ikke er parkert i et stativ, faller lett ned, noe som kan forårsake skade på sykkelen eller sykkelen kan ligge i veien for andre syklister.

Styrets innstilling
Styret er enige i at vi trenger flere sykkelstativ i bakgården, men ønsker å se på det helhetlig. Vi er ikke nødvendigvis enige i at det er ønskelig med flere av de samme sykkelstativene som er utenfor EN 10 og 12. Om det skal investeres i nye sykkelstativer i år kommer også an på økonomien og andre behov.

Styret har tidligere foreslått flere løsninger, som å lage sykkelparkering i en av tørkebodene (nedstemt av generalforsamlingen, eller bygge sykkelparkering der søppelkassene står i dag (forslaget falt fordi vi ikke fikk realisert planen om å bygge ned søppelkassene).

Vi ber om at folk tar ansvar for å fjerne sykler som er ødelagt eller ikke i bruk for å gjøre situasjonen bedre på kort sikt.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **31**
Antall stemmer mot saken: **16**
Antall blanke stemmer: **14**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Det er plass til flere av de samme sykkelstativene som er installert nå.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Generalforsamlingen ber styret undersøke hvilke sykkelstativer som er best egnet, og hvor de kan plasseres.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **4**
Antall stemmer for vedtak 2: **40**
Antall blanke stemmer: **14**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Montering av ny toalett på Lilleborggata 5 (utleielokale)

Fremmet av: Christopher Millar

Det har vært nylig etablert en ny gruppe som skal stå for driften av felleslokalet vårt. For å heve kvaliteten av opplevelsen av å overnatte på lokalet foreslår vi at det monteres en ny toalett på nabolokalet, enheten som leies ut til kontorformål. Slik kan vi unngå uheldige situasjoner da gjester og kontorbrukere må dele tilgang til toaletten. Vi legger ved et tilbud fra rørleggeren som forutser at borettslaget tar for seg ikke søknadspliktige arbeid, som som Lars Erik og jeg kan stå for, sikkert med hjelp av andre .

Tilbudet virker ikke uoverkommelig og kan gi oss muligheten til å tilby noe mye bedre til gjestene våre. Muligheten om å heve priser for utleie lite gran for å hente inn utgiftene over tid kan diskuteres.

I tillegg til utgifter for rørarbeidet må det tas høyde for mindre innkjøp av byggematerialer.

Forslag til vedtak:
Styret kan dekke utgifter for rørarbeid og øvrige materialer i forbindelse med montering av ny toalett i utleie lokalet på Lilleborggata 5.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **17**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. Røyking forbudt utenfor fellesarealet mot Lilleborggata

Fremmet av: Sjur Ohldieck Sundin

Beboere med soverom mot Lilleborggata plages spesielt i sommermånedene av røyking utenfor felleslokalet mot Lilleborggata. Ofte ved arrangement i lokalet.

> **Forslag til vedtak:**
> Det innføres et punkt i ordensreglene vedrørende forbud mot røyking i dette området. Det settes opp skilting utenfor felleslokalet mot Lilleborggata for å informere on røykeforbud.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

16. Valg av tillitsvalgte

Styrets sammensetning

Siri Wendelborg, styreleder, er ikke på valg
Anne Linn Kumano-Ensby, styremedlem, er ikke på valg
Henrik Vikøren, styremedlem, var ikke på valg, men har flyttet

Innstilling
Valgkomiteen har funnet følgende kandidater:

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Rebekka Midgaard (41 stemmer)
Marit Moi (44 stemmer)
Carl-Otto Samuelsen (41 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Rebekka Midgaard
Marit Moi
Carl-Otto Samuelsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anders Myrseth Kuraas (40 stemmer)
Bjørn Rustad (41 stemmer)
Kim Tallerås (41 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anders Myrseth Kuraas
Bjørn Rustad
Kim Tallerås

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn O. Bjørnsen (37 stemmer)
Siv Bente Ellefsen (36 stemmer)
Nora Markali (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bjørn O. Bjørnsen
Siv Bente Ellefsen
Nora Markali

VEDTEKTER

for

Borettslaget Torshov kvartal XVI

(vedtatt på generalforsamling den 19.06.07) Revidert generalforsamling 10. mai 2012., generalforsamling 24.april 2013. Revidert generalforsamling 3. mai 2018. Revidert generalforsamling 30.04.2021, revidert generalforsamling 12.05.2022. Revidert generalforsamling 31.05.2024.

1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

1-1 Formål

(1) Borettslaget Torshov Kvartal 16 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig på lagets eiendom (borett).

(2) Laget har dessuten til formål å delta, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser så som kabel-tv, telefoni og bredbåndstjenester.

(3) Videre har laget til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg, herunder garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne eller når utleie av slike lokaler i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

1-2 Forretningsfører, forretningsførsel og tilknytnings forhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo Kommune

(2) Styret bestemmer hvem som skal være forretningsfører.

1-3 Elektronisk kommunikasjon

(1) Alle henvendelser til borettslaget skal skje skriftlig i meldingstjenesten Vibbo. Andelseierne aksepterer at svar på henvendelsen også gis i samme kanal.

(2) Informasjon til andelseierne publiseres på Vibbo som er den nåværende foretrukne digitale kanalen til styret.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av

andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert ett eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i en andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) Fysiske personer kan kun erverve andel i borettslaget for det formål å skaffe seg eller sin husstand bruksrett til bolig på borettslagets eiendom.

(2) Den som har ervervet en andel må godkjennes av borettslagets styre eller den styret bemyndiger for at ervervet skal bli gyldig ovenfor laget.

(3) Borettslaget skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med punkt 2 i disse vedtekter.

(4) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledningen til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøres retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(4) Forkjøpsrett kan gjøres gjeldende for andelseiere som ønsker å slå sammen to andeler for å oppnå større leilighet. Det er ikke adgang til å slå sammen mer enn to andeler.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

(1) Når andelseier(e) skal selge en andel, må vedkommende avklare forkjøpsretten i forkant av salget (forhåndsavklaring). Melding om forhåndsavklaring må være oversendt styret via

forretningsfører minimum 15 dager før antatt salgsdato. Styret forplikter å videreformidle meldinger om forhåndsavklaring minimum 10 dager før antatt salgsdato dersom 15-dagers fristen ble overholdt. Ved salg har andelseiere som forhåndsmeldte sin interesse 3 virkedager på å beslutte om forkjøpsrett skal benyttes. En melding om forhåndsavklaring er gyldig i tre måneder. Glemmer selger å forhåndsavklare forkjøpsretten, benyttes ordinær forkjøpsrett med 10 dagers frist.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av første andel i borettslaget, gitt at eierforhold har vært uavbrutt. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres forkjøpsretten ved loddtrekning.

(2) Forkjøpsrett kan først meldes etter 12 mnd botid. Ved bruk av forkjøpsrett, vil ansiennitet ikke kunne benyttes ytterligere for en periode på 12 mnd fra dato hvor forkjøpsrett ble gjort gjeldende.

3-4 Sammenslåing av andeler

1) Ingen andelseier kan eie mer enn en andel i borettslaget, jfr borettslagsloven §4-1. Ved kjøp av leilighet(er) for sammenslåing, skal søknad om sammenslåing sendes Kartverket innen 3 måneder etter kjøpet. Sammenslåing må være gjennomført innen 6 måneder etter innvilget søknad. Etter sammenslåing skal de to tidligere andelene betraktes som en andel.

2) Ved bruk av forkjøpsrett for å oppnå sammenslåing, kan ansiennitetsprinsippet fravikes. Borettslaget kan sette spesielle vilkår ved bruk av forkjøpsrett for å oppnå sammenslåing av leiligheter.

3) Det tillates ikke salg av en leilighet som er ervervet med tanke på sammenslåing etter forrige paragraf.

4) Dersom sammenslåing ikke er foretatt innen tidsfristen, kan styret kreve salg av en av andelene.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesareal skal brukes.

(2) Andelseier skal behandle boligen med tilhørende areal og fellesareal med tilbørlig aktsomhet. Boligen og fellesareal må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre andelseiere eller beboere. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke disse. Alle installasjoner på fellesareal, herunder tiltak som er nødvendig på grunn av en andelseiere eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av borettslaget.

(3) Andelseier kan ikke benytte boligen til annet formål enn som bolig. Boligen må ikke benyttes på en måte som forringer eiendommens omdømme så som ved omsetning, oppbevaring eller bruk av narkotiske stoffer eller til bruk for gjennomføring av andre ulovlige handlinger eller som forringer eiendommens utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer andre beboere eller naboer.

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Andelseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som mislighold av andelseiernes forpliktelser ovenfor borettslaget.

4-2 Dyrehold

(1) Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt i borettslagets ordensregler. Samtykke til dyrehold omfatter kun rett til å holde ett dyr.

4-3 Bruksoverlating

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

(2) Styret kan bare nekte en andelseier som har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene å overlate bruken av boligen til andre, for en periode på inntil tre år, dersom forhold ved brukeren gir saklig grunnlag for nektelsen, jf lov om borettslag § 5-5.

(3) Styret kan bare nekte en andelseier som har et særlig behov for å overlate bruken av boligen til andre for en vis tid, jf lov om borettslag § 5-6 (1) punkt 1 til 4, slik overlatelse av bruk, dersom forhold ved brukeren gir saklig grunnlag for nektelsen.

(4) Overlater en andelseier bruken av boligen til en annen ved utleie, utlån eller på annet vis begrenser dette ikke andelseierens forpliktelser ovenfor borettslag, jf lov om borettslag § 5-8 (1).

4-4 Digital kommunikasjon

(1) Kommunikasjon fra borettslaget skal som hovedregel skje digitalt. Alle andelseiere plikter å oppdatere sin kontaktinformasjon med epost og/eller mobilnummer og å akseptere at borettslaget og forretningsfører kan kommunisere digitalt, etter gjeldende regler.

5. Vedlikehold og forandring av bolig

5-1 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Er ikke annet avtalt, plikter borettslaget å holde eiendommen, dens bygninger med felles ledninger og anlegg ordentlig stand.

(2) Andelseieren plikter selv å bekoste skifte og reparasjon av vinduer

5-2 Adgang til bolig, installasjoner

(1) Andelseieren skal gi borettslaget eller den som borettslaget bemyndiger adgang til boligen i den utstrekning dette trengs for å gjennomføre vedlikehold, utskiftning eller modernisering, reparasjoner for å hindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig, bekjempelse av skadedyr eller for nødvendig ettersyn.

(2) Ledninger, rør og lignende installasjoner kan føres gjennom boligene hvis det er nødvendig for annen andelseier, og ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

5-3 Forandring av bolig

(1) Andelseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve boligen

dersom (på vilkår av at) slike arbeider

a. ikke svekket den bygningsmessige konstruksjon og/eller
b. ikke medfører endringer på eller ødeleggelse av felles rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig fremføring av eller utskiftning av slike, jf punkt 5-2.

Dersom andelseier ønsker å gjennomføre arbeider som også kan eller vil medføre endringer som nevnt ovenfor må borettslagets skriftlige samtykke foreligge før slike arbeider igangsettes. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av boligen omfatter ikke i noen tilfeller rett til å foreta endringer på bygningsdeler som borettslaget har vedlikeholdsansvaret for, så som blokkens ytterdør, og lignende, jf punkt 5-1 og 5-4.

(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer er gitt på følgende vilkår:

a. Alt slikt arbeid som en andelseier utfører eller lar utføre i boligen skjer på dennes ansvar og risiko.
b. Alt arbeid må utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte. I tillegg til disse vedtekter finnes det også retningslinjer for utbygging og endringer som forutsettes lest og fulgt.
c. VVS og elektriske arbeider må kun utføres av autoriserte fagfolk.
d. Arbeidene må gjennomføres på en slik måte at disse ikke er til urimelige eller unødig ulempe for lagets øvrige beboere.
e. Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leier, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.

f. For arbeider som foretas i/på våtrom gjelder i tillegg følgende:
   i. Alle arbeider må utføres i overensstemmelse med våtromsnormen
   ii. Alle arbeider må utføres av autoriserte fagfolk
   iii. Skriftlig melding skal sendes borettslaget før arbeidene igangsettes.
g. Nyinstallasjon av ildsted skal utføres av autoriserte fagfolk og ildstedet skal være rentbrennende. For nyetablering av ildsted gjelder i tillegg følgende:
   i. Nytt ildsted må tilkobles fungerende pipeløp.
   ii. Andelseier har ansvaret for å kontakte styret, i forkant av nyetablering av ildsted, for å sikre seg om at ildstedet tilkobles fungerende pipeløp.
   iii. Andelseier skal, etter utført nyetablering av ildsted, oversende styret attest fra utførende håndverker, som dokumenterer fagmessig installasjon av ildsted."

(3) Dersom andelseier gjennomfører slike arbeider, overtar denne det fulle ansvar for fremtidige vedlikehold, utskiftning og modernisering, se punkt 5-5 nedenfor.

5-4 Andelseiers vedlikeholdsplikt m.v.

(1) Andels eieren skal på egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som hører boligen til, sørge for forsvarlig vedlikehold når skaden ikke skyldes mangler ved bygningen eller ved felles ledninger og anlegg.

Vedlikeholdet omfatter blant annet vedlikehold av dører i leiligheten, dørlåser, nøkler, vinduer, ruter, servanter, klosettsete med lokk, badekar, dusjopplegg, lampekupler, samt inventar og utstyr som ikke er en del av den faste eiendommen. Likeså påligger det leieren å foreta oppstaking av avløpsrør til egen vannlås og videre rense sluk på veranda/balkong.

(2) Andelseiers ansvar for vedlikehold omfatter all istandsettelse og oppussing; utskiftning av

boligen med alle innvendige flater, herunder all fornying av tapet, maling og golvbelegg. Likeså har andels eier ansvaret for vedlikehold og nødvendig utskiftning av elektriske ledninger med tilbehør fra boligens apparattavle eller sikringsboks, sikringer og sikringselementer samt elektriske kontakter og brytere.

(3) Når en bygningsdel eller når boligens utstyr er så utslitt at det ikke lenger er regningssvarende å reparere denne vil ansvaret for å skifte ut tilligge andels eier. Dog tilligger ansvaret for å skifte ut blokkens inngangsdører og fellesdører samt vinduer når dette gjøres i sin helhet i borettslaget.

Denne fordeling av ansvaret ved utskiftning gjelder også for de tilfeller hvor det heller ikke lenger er mulig eller regningssvarende å foreta en utskiftning til opprinnelig standard således at det er nødvendig å gjennomføre et moderniseringstiltak.

(4) Alt arbeid andelseieren plikter å utføre skal utføres uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig slik at det ikke oppstår skade på boligen, andre boliger eller fellesareal, eller ulemper for andre andelseiere og beboere.

(5) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-5 Andelseiers vedlikeholdsplikt m.v. etter gjennomførte forandringer i boligen

(1) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre i boligen, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

Ansvaret omfatter også ledninger, rør og innretninger som andels eier eller tidligere andelseier selv har satt opp.

(2) Gjennomfører en andels eier forandringer i boligen, jf punkt 5-2 overtar andelseier det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

Likeså har andelseier ansvaret for ledninger og innretninger som andelseier selv har satt opp eller også foretatt endringer av i tilknytning til gjennomføringen av slike forandringer.

(3) Ved begrunnet mistanke om at det er utført forandringer på borettslagets fellesinstallasjoner eller bygningsdeler som er i strid med vedtektene, kan styret kreve at arbeidene inspiseres av fagpersoner, og ved påviste ulovlige eller uforsvarlige endringer at disse rettes for andelseiers regning.

5-6 Særlig ansvar for å holde deler av fellesareal (oppgang) i ordentlig stand

(1) Hver enkelte andelseier har ansvaret for å vaske av sin etasjes repos, samt trapp en etasje ned, jf. Borettslagets gårds- og husordensregler.

Ansvaret omfatter videre å rydde og for øvrig å holde andre deler av fellesareal, spesifisert i ordensreglene og tilliggende uteareal utenfor oppgang i alminnelig velstelt og vedlikeholdt stand. Dette vedlikeholdet skal utføres til de tider som fremkommer av borettslagets ordensregler.

5-7 Paraboler/antenner, lysskjerming mv.

(1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innrettinger på bygning eller eiendommen for øvrig, så som paraboler eller andre antenner, leskjermer m.v.

Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, jf punkt 8-3 (2) med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt styret en begrenset fullmakt. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag med unntak av nødvendig tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jf borettslagsloven § 5-11.

5-8 Bruk av balkong

(1) Andelseierne kan ikke benytte balkongene til annet enn det den er beregnet eller vanlig brukt til.

(2) Det er ikke tillatt å benytte balkongen for plassering av "inne-møbler", hvitevarer eller lignende så som skap, kommoder, reoler, kjøleskap m.v.

5-9 Tilfeldig skade, skadedyr

(1) Andelseier bærer selv risikoen for og må tegne forsikring som blant annet dekker bygningsmessige skader ved innbrudd. Andelseier bærer på samme måte risikoen for innbruddsforsøk og annet hærverk på leilighetens ytterdør og har selv ansvaret for å utbedre slike skader.

(2) Kommer det skadedyr, veggdyr eller annet utøy i boligen må andelseier straks gi melding til borettslaget ved styret.
Er en andelseier, dennes husstand, leier eller andre andelseier har gitt adgang til eiendommen skyld i at skadedyr m.v. føres inn på eiendommen eller at disse øker i utbredelse/antall må andelseier erstatte all skade og alle kostnader borettslaget måtte bli påført som følge av dette.

5-10 Melding om skade

(1) Oppdager andelseieren en skade i boligen eller på eiendommen for øvrig, plikter andelseier straks å sende melding til borettslaget ved styret.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

(1) Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukeren oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene fordeles etter den fastsatte fordelingsnøkkelen. Kollektiv avtale for internett fordeles pr. enhet.

(2) Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte andelseier skal betale forskuddsvis pr. måned.
Styret kan endre akontobeløpets størrelse med en måneds skiftlig varsel.

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

7-2 Lovbestemt og vedtektsbestemt pant

(1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser.

(2) Den enkelte andels eier må i tillegg gi panterett i andelen for sine økonomiske forpliktelser ovenfor borettslaget.

(3) Panteretten utgjør:
Kr 50.000,- for 2 roms leiligheter og
Kr 100.000,- for 3 roms eller større leiligheter

(4) Panteretten er tinglyst som heftelse på hver enkelte andel i burettsregisteret.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer med tre varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og øvrige styremedlemmer skal være to år dog slik at et flertall av styrets medlemmer er på valg hvert år.

(3) Varamedlemmer velges for ett år.

(4) Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styret fastsetter borettslagets Gårds- og husordensregler.

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

(4) Styret skal føre protokoll over styresakende. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når minst halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

(2) Vedtak kan treffes når minst tre stemmer for forslaget. Står stemmene likt, gjør styreleders stemme utslaget.

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

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

8-4 Firmategning

(3) To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets firma.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

(3) Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamling

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret filmer det nødvendig, eller når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Styrets innstilling med forslag til vedtak i alle saker skal følge vedlagt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i selve innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 10-3 (1).

9-4 Saker som *skal* behandles på ordinær generalforsamling

(1) Konstituering

(2) Godkjenning av årsberetning fra styret

(3) Godkjenning av årsregnskap

(4) Andre saker som er nevnt i innkalling

(5) Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og øvrige verv

(6) Valg av revisor

(7) Fastsetting av godtgjørelser

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

(1) Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

(3) Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvem

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

11. Sammenslåing, loft- og kjellerutbygging i borettslaget

11-1 Generelt

(1) Ved sammenslåing av leiligheter og ved utbygging til kjeller/loft skal inntektsgrunnlaget for borettslaget ikke svekkes. Der borettslaget har eksisterende avtaler med bindingstid, vil kostnadene måtte dekkes av andelseier av sammenslåtte leiligheter frem til avtalen utløper.

11-2 Sammenslåing av leiligheter

(1) Styret skal påse at nødvendig myndighetsgodkjenning innhentes

(2) Ved bruk av forkjøpsrett for å oppnå sammenslåing kan ansiennitetsprinsippet fravikes dersom flere andelseiere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten

(3) Fremleie tillates ikke av andeler som forutsettes slått sammen til en leilighet

(4) Bygningsmessige endringer som er nødvendig for å slå sammen leiligheter skal være gjennomført innen 6 måneder etter myndighetsgodkjenning

(5) Styret godkjenner etter søknad om sammenslåing kan skje

(6) To leiligheter som er slått sammen utgjør etter sammenslåing en andel

(7) Styret utarbeider nærmere retningslinjer for sammenslåing av leiligheter

11-3 Utbygging av kjeller og loft

(1) Styret skal påse at nødvendig myndighetsgodkjenning innhentes

(2) Kjøpekontrakt for nødvendig areal skal inngås med styret før byggearbeider igangsettes

(3) Det skal som hovedregel bare tillates en utbygging til loft/kjeller i hver oppgang, slik at arealet sikres for boder og tørkeplasser. Hver andel har rett til 5 kvm kjellerbod og 4 kvm loftsbod. Imidlertid forutsettes det at utbygging til kjeller/loft skal sikre andelseierne nødvendig bod areal og tørkemuligheter. Kun opprinnelige 2-roms leiligheter eller større kan søke om utbygging til kjeller/loft.

(4) Den som ønsker å bygge ut til loft/kjeller må søke om tillatelse til styret.

(5) Dersom to andelseiere ønsker å bygge ut til kjeller eller loft i en oppgang, skal ansiennitetsprinsippet normalt legges til grunn.

(6) Den andelseier som ønsker å bygge ut kjeller- eller loftsareal skal forelegge planene for samtlige beboere i oppgangen før styret kan behandle søknaden. Samtlige av oppgangens andelshavere skal ha hatt anledning til å uttale seg.

(7) Styret fastsetter husleie og pris på tilleggsarealet i kjeller og på loft.

(8) Styret skal utarbeide nærmere retningslinjer for utbygging mot loft/kjeller

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslovene

(1) For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39.

13. Ikrafttredelse

13-1 Tidspunkt for ikrafttredelse

(1) Disse vedtekter trer i kraft fra 03.05.2018.

O R D E N S R E G L E R

F 0 R

BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI

F O R M Å L

Ordensreglene har til hensikt å skap gode forhold innen borettslaget og å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

Andelseierne må vise gjendisig hensynsfullhet i alle forhold for å bidra til god orden og godt sosial miljø i borettslaget.

2.

S T Ø Y

Det skal som hovedregel være ro i borettslaget etter kl. 22.00. Støyende aktiviteter som boring, banking 1.1ign. må ikke foregå etter denne tid. Radio, TV, musikkanlegg og instrumenter må dempes og brukes hensynsfullt, spesielt etter kl. 22.00.

Musikk- og sangundervisning må ikke finne sted uten spesiell tillatelse fra styret.

Lek må ikke foregå *i* trappeoppganger, kjeller eller på loft.

3.

H U S D Y R H O L D

Styret kan gi tillatelse til husdyrhold (hund/katt). Melding sendes styret før anskaffelse. Nye andelseiere gir melding om husdyrhold ved innflytting.

Lufting av husdyr på borettslagets område er ikke tillatt. Hund må holdes i bånd.

4.

B R U K A V V A S K E R I

Vaskeriene må bare brukes på de tider styret til enhver tid bestemmer.

5.

BRUK AV TØRKEBÅSER OG TØRKELOFT

Tørking av tøy må bare foregå i tørkebåser og på tørkeloft.

Tøy må ikke henge ute på søn- og helligdager.

Risting, lufting og banking av tepper o.lign. skal bare foregå i tørkebåsene når dette kan skje uten at det kommer i konflikt med tøytørking.

Tøy som henges til tørk på loft må vris godt opp.

6.

R E N H O L D

Trappeoppgangene rengjøres minst en gang i uken.

Andelseiere som foretar reparasjoner, ombygging e.lign. som fører til at trappeoppgangen blir ekstra skitten, må foreta nødvendig rengjøring så raskt som mulig. Om nødvendig må hele trappeoppgangen rengjøres.

7.

O R D E N

Sportsutstyr, møbler og andre gjenstander, ved, materialer o.lign. må ikke lagres på fellesareal, på loft, kjeller, i trappeoppgang eller fellesrom uten spesiell tillatelse fra styret i hvert enkelt tilfelle.

Barnevogner kan bare settes i trappeoppgangen når dette ikke sjenerer andre beboere, hindrer adgang til kjeller el.lign.

Lufting av leilighet må ikke foregå mot trappeoppgang.

Andelseierne må sørge for tilstrekkelig utlufting av kjellerboder og kjellerganger i sommerhalvåret. I vinterhalvåret må kjellervinduer være lukket. Andelseiere som forårsaker frostskader på grunn av åpne vinduer eller dører kan bli stilt til ansvar for skadene.

Ved eller materialer som kan være befengt med vegglyr, råte, sopp el.lign. må ikke lagres i kjeller eller på loft.

8.

G Å R D S R O M M E T

Alt avfall må legges i søppelkassene og lokket legges på. Søppel må ikke plasseres utenfor kassene. Andelseierne har selv ansvaret for bortkjøring av større gjenstander, bygningsavfall

Skilter, flaggstenger, blomsterkasser, fuglebrett o.lign må ikke settes opp uten styrets samtykke.

Det er ikke tillatt å parkere biler på borettslagets område. Motorsykler må bare settes på anviste steder i gårdsrommet.

Vask, reparasjon og hjulskift på motorkjøretøyer må ikke foretas på gårdsplassen.

Bare nødvendig kjøring må foretas på borettslagets område og må foregå med stor forsiktighet og i gangfart.

9.

G R Ø N T A N L E G G E T

Andelseierne har felles ansvar for at gressplener og beplantning som tilhører borettslaget blir holdt i orden og behandlet skånsomt.

Klatring i trærne er ikke tillatt. Det må brukes stige, stenger el.lign_ ved høsting av frukt.

10.

MELDINGER TIL STYRET

Alle henvendelser til styret må skje skriftlig og legges i postkassen utenfor styrerommet i Lilleborggaten 5.

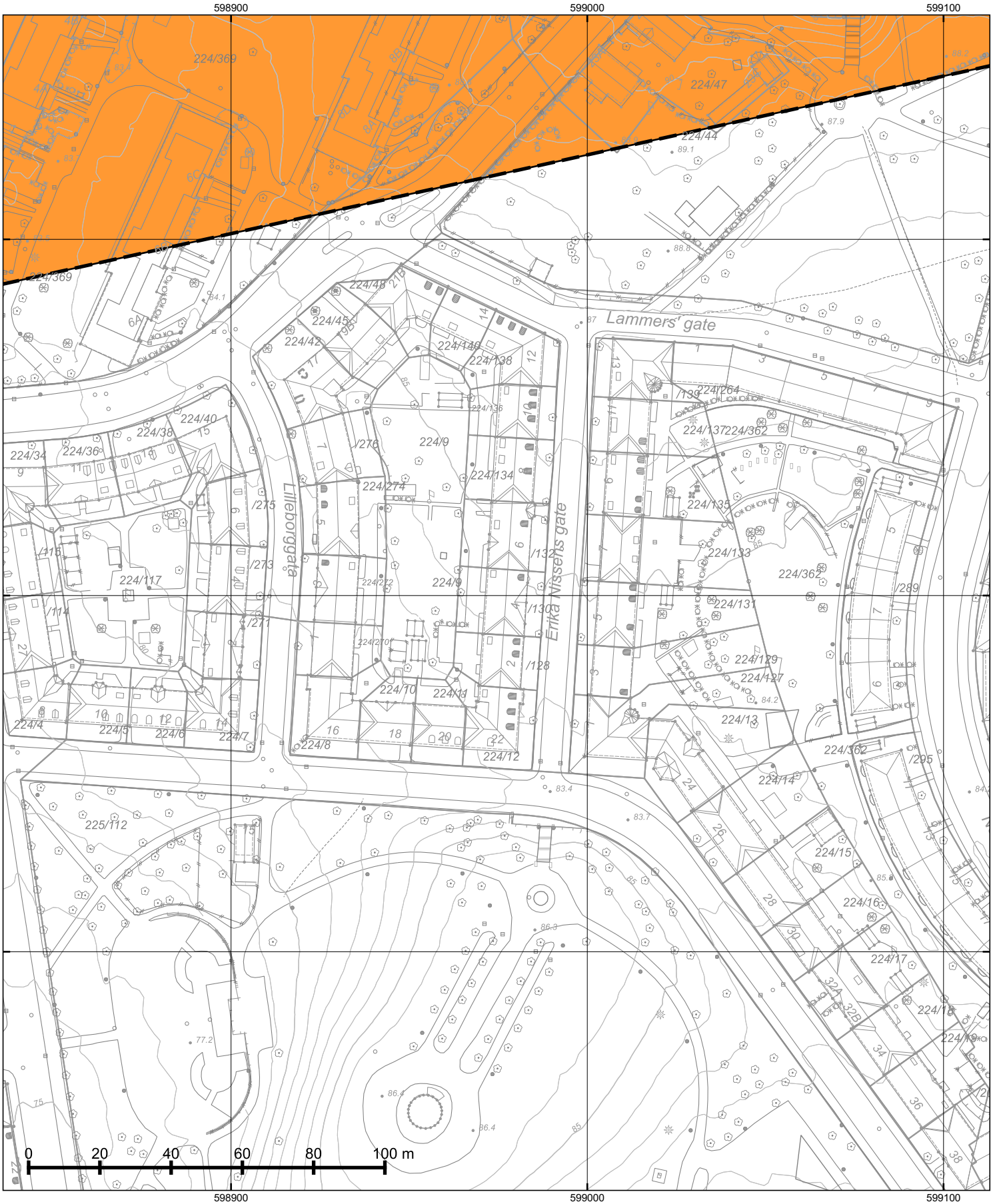
Overtredelser av ordensreglene kan meldes til styret på samme måte.

Gjentatte brudd på ordensreglene kan føre til oppsigelse av leiekontrakten.

Ordensreglene gjelder både for andelseiere, deres familie, besøkende og eventuelt fremleietakere_

Ordensreglene ble vedtatt på årsmøtet 1. juni 1994.

FRA KOMMUNEN



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.08.2024

Bruker: tas

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 323612/ 86497308

Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555

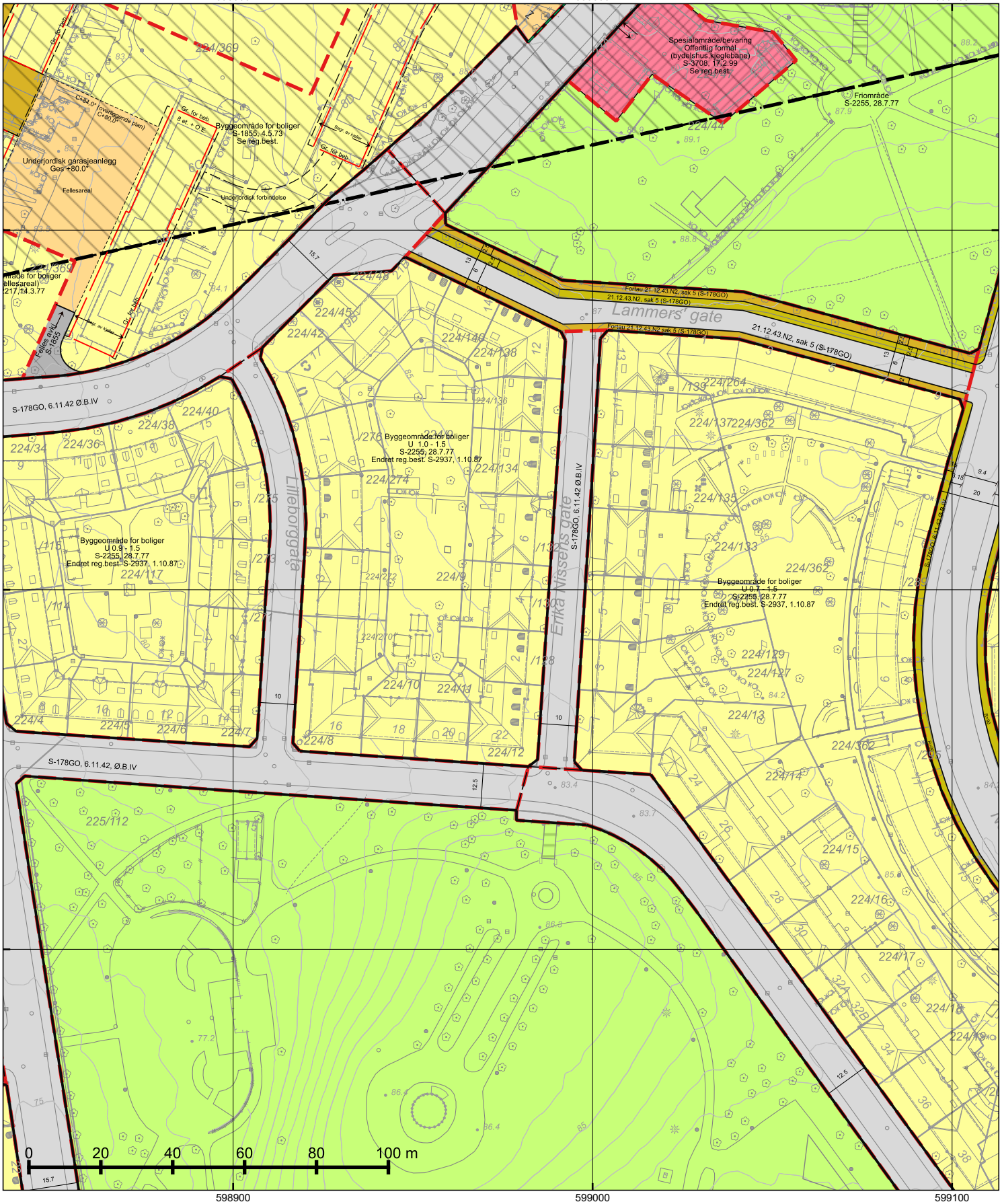
Adresse: ERIKA NISSENS GATE 4

Kommentar:

Gnr/Bnr: 224/130

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.08.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

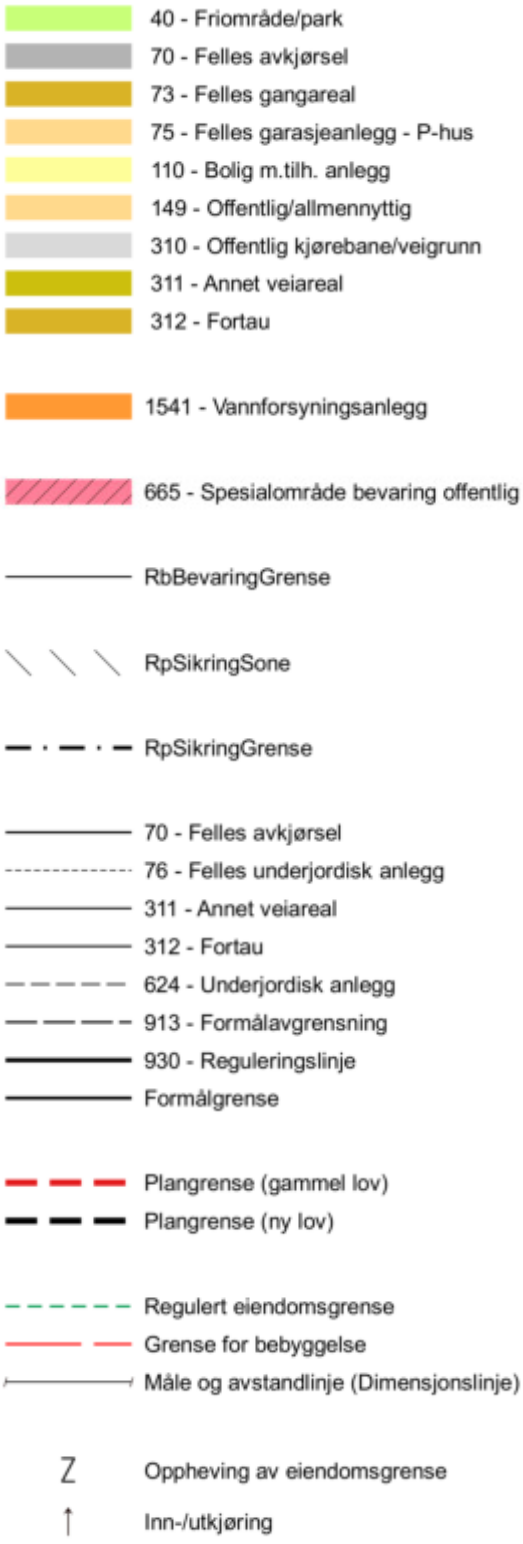
PlottID/Best.nr: 323612/ 86497308
Adresse: ERIKA NISSENS GATE 4
Gnr/Bnr: 224/130

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.08.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

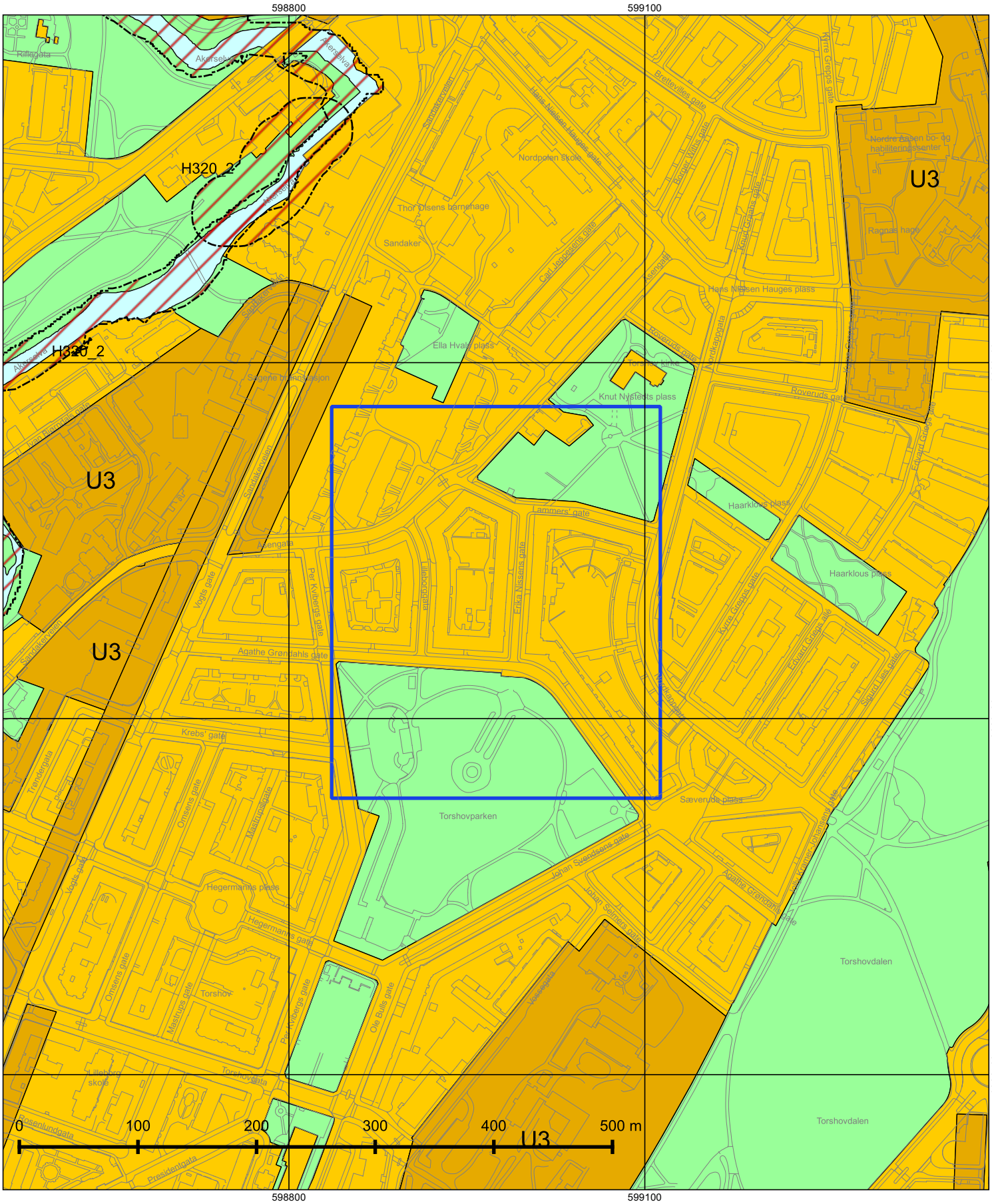
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 323612/ 86497308
Adresse: ERIKA NISSENS GATE 4
Gnr/Bnr: 224/130

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.


598800
599100
6645900
6645600
6645300
H320_2
H320_2
U3
U3
U3
U3
Nordpolen skole
Thor Olsens barnehage
Sandaker
Ella Hvals plass
Knut Nystads plass
Haarklous plass
Torshovparken
Torshovdalen
Torshovdalen
Hegermanns plass
Torshov
Tillitsby skole
Sæverudplass
Agathe Grøndahls gate
Johan Sverdrups gate
Krebs' gate
Roverudsgata
Lammers' gate
Erika Nissens gate
Per Kvibergs gate
Vogts gate
Omsens gate
Mastrupsgate
Ole Bulls gate
Trondergate
Rosenlundgata
Presidentgata
Hans Nielsen Hauges gate
Hans Nielsen Hauges plass
Nordre Gregus gate
Edvard Griegs gate
Sigurd Lies gate
Bretteville gate
Sandakerveien
Akerselva
Rifleveien
Rifleveien
Nordre Åsen bo- og habiliteringssenter
Ragnar Hagen
Thor Olsens kirke
Sandakerveien
Sandakerveien
Sandakerveien

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.

FESTEKONTRAKT

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-19-0115 (Christian Lindell)
Vår referanse: 1867254/10204256
Bestilling: C1 2019-06-26 7

Dato
26.06.2019

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
417303	105	23.9.1954	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR HJEMMEL TIL FESTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	224	8	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Ag. Grøndahlsgt. 16.

Ø nr. 7303 1951 ✓
avskrift 23/9-51

FESTEKONTRAKT

Rett kopi bekreftes:
Torlief

STATENS KARTVERK

§ 1.
Arealet.

Gnr. 224 Bnr. 8

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Boliglaget Torshov kv. XVI,

en del av eiendommene Ag. Grøndahlsgt. 16,16b,18,20 og 22, Lilleborggt. 1,3,5 og 7, Erika Nissensgate 2,4,6,8,10,12 og 14, Asengt. 17,19b og 21b.

Denne har fått

og er 9.608.6 m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 70 år og regnes fra 1/11.1951. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 2.883,- beregnet etter 3% pst. av grunnprisen kr. 10,- pr. m² tillagt utgifter til gateopparbeidelse m.v. etter kommunens nærmere bestemmelser

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/5 og 1/11 og første gang 1/5.1952.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.
Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allèbeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

STATENS KARTVERK

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

STATENS KARTVERK

§ 15.

Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.

Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 4. september 1954

Som fester:
Boliglaget
Torshov kv. XVI

Asbj. Svendsen Walther P. Johannessen

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4.1951 vikes prioritet med inntil 1-ettårs forfallen og fremtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 2.612.400,- og kr. 1.192.500,- begge til Den Norske Creditbank.

Oslo, den 4. sept. 1954.
Boligrådmannen.

Vedl. f. attest av 4/9.54 vedk. Boliglaget Torshov kv. XVI reg. 13/9.54. Styret er: Asbjørn Svendsen form. Walther Arnulf Johannessen kasserer, Leif Eskildsen Moberg, Olaf Bjerkestuen, Erling Linn Pedersen, Trygve Holen, Georg Kollerud, Thomas Alfred Hoffmann, Paul Kr. Gunstrøm, Ole Johs. Wilsenberg. Funksj. betegnes av styremedlemmene i fellesskap.

Johansen & Nielsen, Oslo

STATENS KARTVERK

FERDIGATTESTER OG TEGNINGER

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sivilarkitekt Jon Fleischer
Øygardveien 61
1357 BEKKESTUA

Dato: 21.08.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201105921-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Tanja Charlotte Båst Mork	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ERIKA NISSENS GATE 10	Eiendom:	224/136/0/0
Tiltakshaver:	Nina B. Fleischer	Adresse:	Erika Nissens gate 10, 0480 OSLO
Søker:	Sivilarkitekt Jon Fleischer	Adresse:	Øygardveien 61, 1357 BEKKESTUA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - ERIKA NISSENS GATE 10

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 18.08.2012.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.08.2012 av:

Tanja Charlotte Båst Mork - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

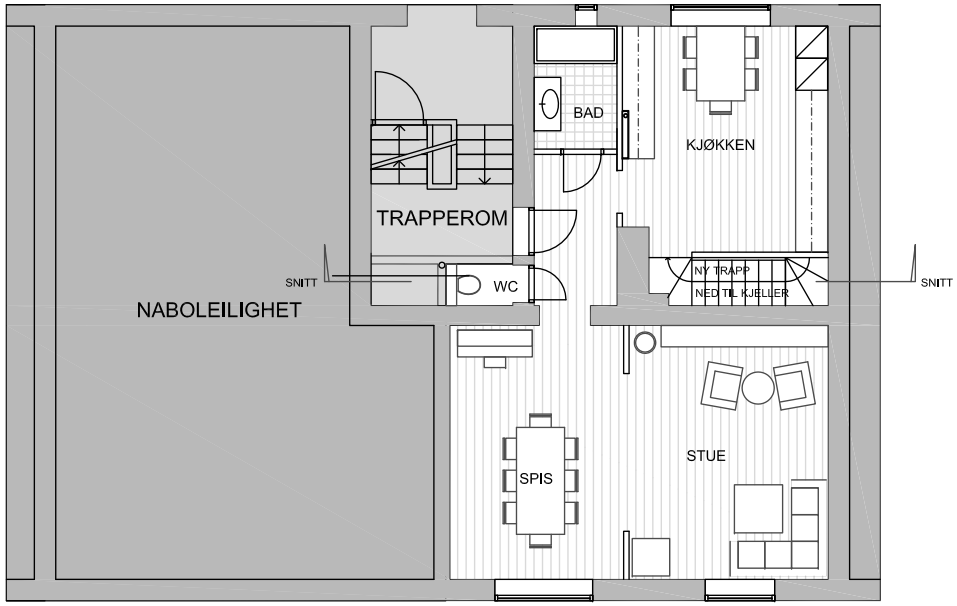
Kopi til:
Nina B. Fleischer, Erika Nissens gate 10, 0480 OSLO, nina.benedicte.fleischer@nrk.no

Vedlegg: Orientering om klageadgang

JON FLEISCHER SIVIL ARKITEKT MNAL

Foreliggende tegning er basert på eksisterende tegningsmaterlale.
Tegningen er ment som en illustrasjon på tiltaket.
Alle mål må kontrolleres på stedet.

GÅRDSROM



ERIKA NISSENS GATE

VEDLEGG E -

SØKNAD OM RAMME-TILATELSE TIL TILTAK.

PROSJEKT NAVN:

ERIKA NISSENS GT. 10
LEILIGHET

OSLO KOMMUNE

G.NR. 224 B.NR. 136

TILTAKSHAVER:

Nina Fleischer
Erika Nissens gate 10
0480 Oslo

ARKITEKT:

SivilArkitekt MNAL Jon Fleischer
Øygardveien 61
1357 Bekkestua

TITTEL :

PLAN 1. ETG.

MÅL :

1 : 100

DATO :

01.10.2010

TEGNINGS.NR. :

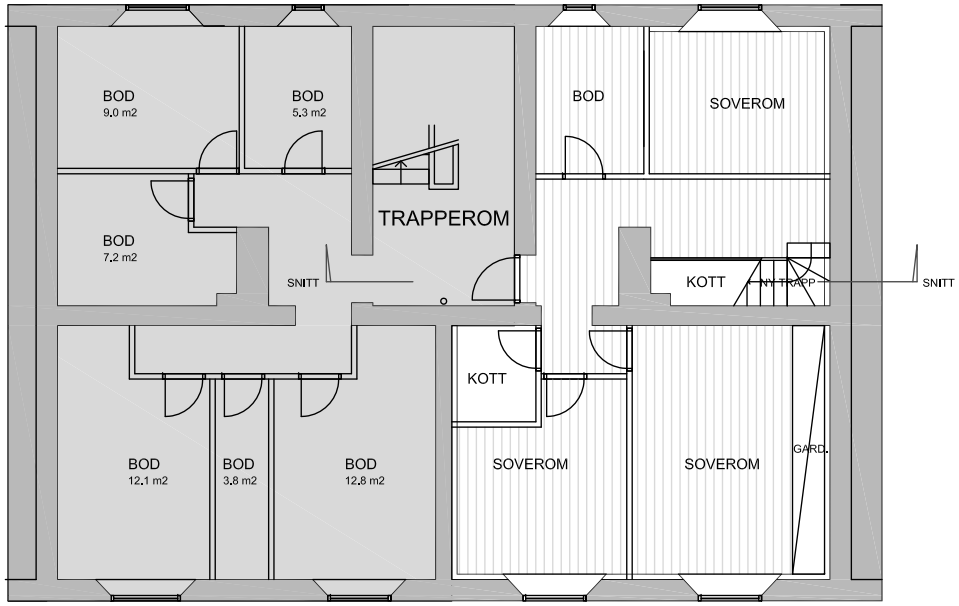
A-01

KONTROLL :

JON FLEISCHER SIVIL ARKITEKT MNAL

Foreliggende tegning er basert på eksisterende tegningsmateriale.
Tegningen er ment som en illustrasjon på tiltaket.
Alle mål må kontrolleres på stedet.

GÅRDSROM



ERIKA NISSENS GATE

VEDLEGG E -

SØKNAD OM RAMME-TILATELSE TIL TILTAK.

PROSJEKT NAVN:

ERIKA NISSENS GT. 10
LEILIGHET

OSLO KOMMUNE

G.NR. 224 B.NR. 136

TILTAKSHAVER:

Nina Fleischer
Erika Nissens gate 10
0480 Oslo

ARKITEKT:

SivilArkitekt MNAL Jon Fleischer
Øygardveien 61
1357 Bekkestua

TITTEL :

PLAN KJELLER

MÅL :

1 : 100

DATO :

01.10.2010

TEGNINGS.NR. :

A-00

KONTROLL :

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FIRESAFE TECH AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Dato: 18.12.2018

Deres ref.: Marius Pedersen | Vår ref.: 201717494-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Jetmir Sabani | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ERIKA NISSENS GATE 2 MED FLERE	Eiendom:	224/128/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI	Adresse:	Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	FIRESAFE TECH AS	Adresse:	Postboks 6411 Etterstad, 0605 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Erika Nissens gate 2 Med Flere

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 17.12.2018.

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.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.12.2018 av:

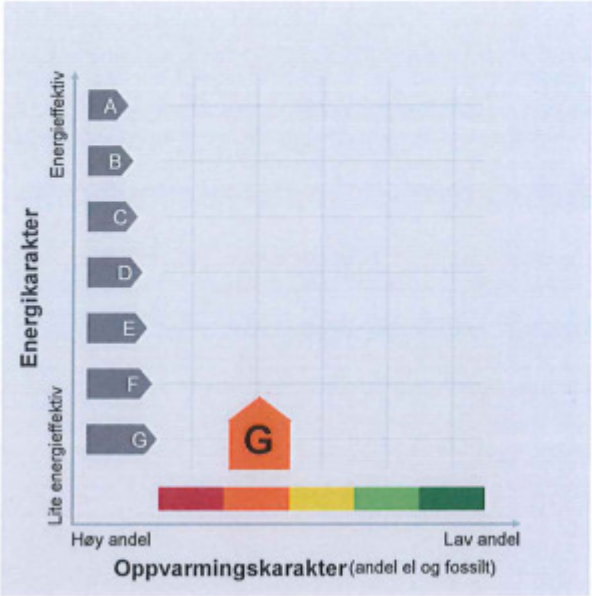
Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI, Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Erika Nissens gate 10
Postnummer	0480
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	136
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80551207
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-64459
Dato	06.01.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 15 679 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

15 467 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	160 liter ved

LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Erika Nissens gate 10
Andelsnr. 95 Orgnr. 947128116 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
154-24-0171

Meglerforetak: Soria Moria Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Erling Beck

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 92 65 30 00

E-post: erling.beck@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