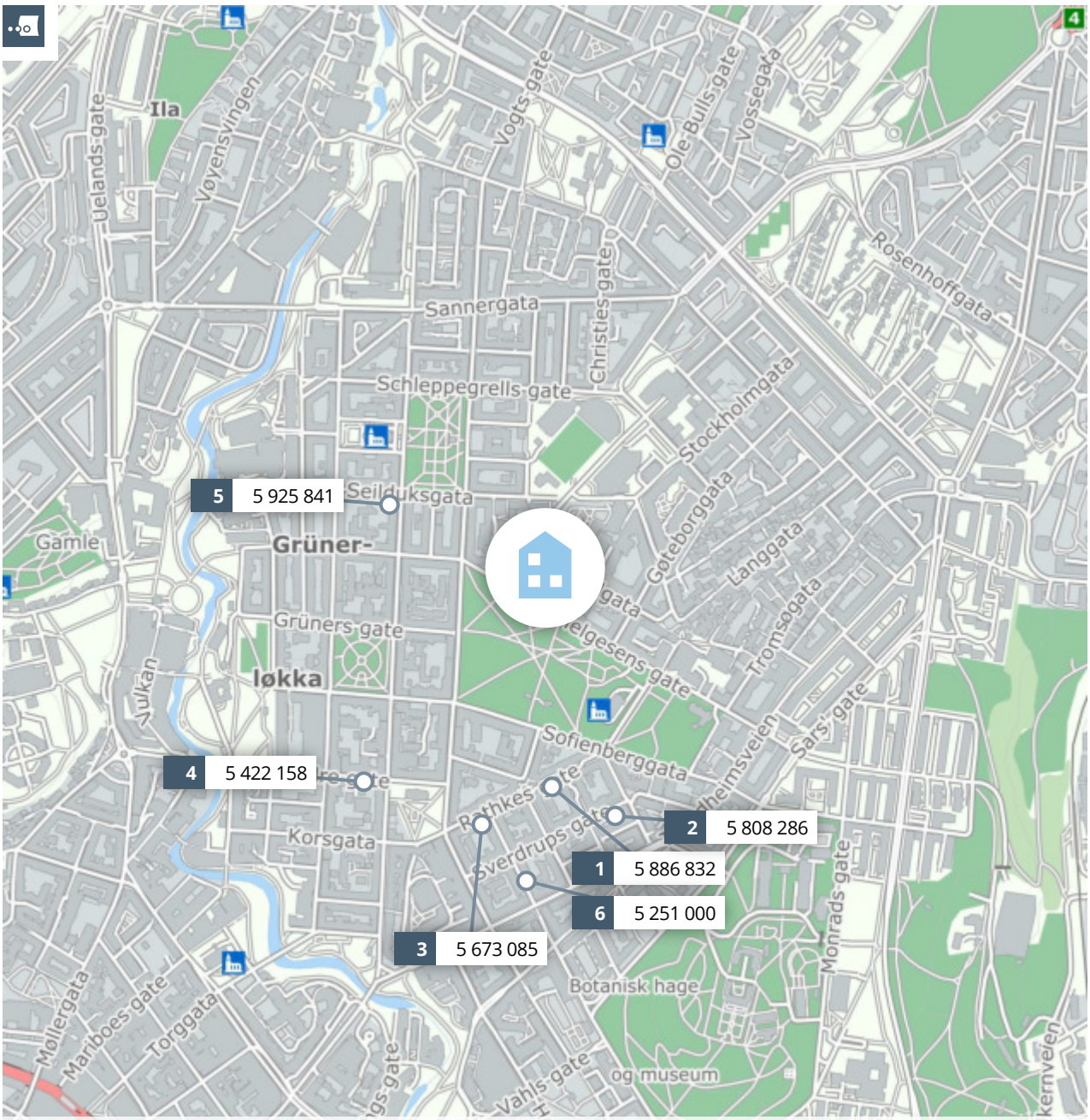
KARLSTADGATA 14A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Megleropplysninger
Egenerklæringsskjema
Tilstandsrapport
Årsmøtedokumenter og vedtekter
Byggetegninger loft
Ferdigattest og ekspedisjonsdokumenter
Energiattest
Nabolagsprofil
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

KARLSTADGATA 14 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 09.05.2025

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: Alexander Ingebrigtsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Karlstadgata 14 A, 0553 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2000

GNR 227 BNR 245 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS RODELØKKA RODE 1

Verdivurdert til

5 500 000

119 505	5 619 505	108 077
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	52 m²	5 m²	0 m²	8 m²	69 m²	17 m²
Byggeår						2000

Fellesutgifter	3 620
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rathkes gate 11 A				19.08.2024	5 750 000	**5 650 000**	236 832	5 886 832	**115 428**
	51 m²	1898	5. etg	1 sov						
2	Sverdrups gate 17 A				30.05.2024	5 490 000	**5 500 000**	308 286	5 808 286	**121 006**
	48 m²	2006	5. etg	2 sov						
3	Rathkes gate 5 A				21.10.2024	5 400 000	**5 600 000**	73 085	5 673 085	**118 189**
	48 m²	1898	5. etg	1 sov						
4	Nordre gate 27				12.03.2025	4 990 000	**4 990 000**	432 158	5 422 158	**102 305**
	53 m²	1892	3. etg	1 sov						
5	Seilduksgata 15 B				06.08.2024	5 750 000	**5 850 000**	75 841	5 925 841	**111 808**
	53 m²	1892	5. etg	2 sov						
6	Jens Bjelkes gate 8				22.08.2024	4 700 000	**5 000 000**	251 000	5 251 000	**109 396**
	48 m²	1899	5. etg	2 sov						

Ofte er beliggenheten like viktig som selve leiligheten, og i dette tilfellet får man begge deler. Med umiddelbar nærhet til sentrum av Grünerløkka er denne leiligheten perfekt for de som verdsetter tid og tilgjengelighet.

Leilighetens kvaliteter er mange, nevneverdig er den sydvestvendte takterrassen med sol store deler av dagen. Videre byr boligen på en romslig stue med plass til spisebord, nydelig Kvik-kjøkken fra 2020, baderom fra 2018, og to soverom. Det ene soverommet passer ypperlig til hjemmekontor. Leiligheten ble bygget i 2000, i et bygg fra 1894.

Beliggenheten er sentrumsnær, men samtidig tilbaketrukket, med det beste Grünerløkka har å tilby kort avstand fra boligen. Herlige Sofienbergparken ligger kun noen få minutters gange unna.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.08.2018	01.08.2018	06.08.2018	-	4 500 000	117 590	4 617 590	1
24.05.2006	24.05.2006		-	2 450 000	82 756	2 532 756	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Virker som den er veldig høyt indeksert

Leiligheter til salgs i RODELØKKA RODE 1 grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs

7.3M
7.1M
6 825 000 Prisantydning i snitt
6.7M
6.5M
6.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
33
dager

Leiligheter solgt i RODELØKKA RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

35
leiligheter solgt

7.0M
6.7M
6 538 000 Salgspris i snitt
6 286 000 Prisantydning i snitt
6.1M
5.8M
5.5M

Solgt i snitt i løpet av
13
dager

for 3.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

110 487 RODELØKKA RODE 1 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

108 088 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

108 077 Karlstadgata 14 A
Totalpris 5 620 000

MEGLEROPPLYSNINGER

Frontline Rodeløkka AS
PrivatMegleren Grünerløkka Eiendomsmegling AS v/Milan Pejic
Gøteborggata 8, 0566 OSLO
E-post: WM120_3005321@usermail.webmegler.no

8467562 5020/654 24.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 23.04.2025.

Boligselskap:	5020 Borettslaget Karlstadgaten 14
Organisasjonsnr:	952.098.616
Andelseier:	Roger Slaaen
Leieobjektnr:	654
Adresse:	Karlstadgata 14 A, 0553 OSLO
Andelsnummer:	17
Borettsinnskudd:	kr 1.299.900,–
Hjemmeside:	Ingen

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 85789526.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Nytt låneopptak pr 02.01.2025. Økning på 604 768,-. Blir registrert i regnskapet uke 2-25

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS03-98208445987	A	2.305.318,-	19 år 9 md.	12		Flyt	5,95%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.620,– pr. md.

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. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	894,-	5.625,-	42.817,-	89.072,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

	Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
*	OBOS03-98208445987	119.505,-	860,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 120.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Marit Olsen, tlf: 33 30 94 47, e-post: marit.olsen@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Roger Slaaen, e-post: roger.a.slaaen@outlook.com.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger regnskapsfører 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 regnskapsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Regnskapsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om styregodkjennelse, eventuelt forhåndsvarsel, sendes direkte til styret v/ Roger Antoniussen Slaaen Karlstadgata 14 A, 553 OSLO, e-post: roger.a.slaaen@outlook.com.

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.

Salgsmelding sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS, gjerne pr. e-post til: 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.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Grünerløkka

Oppdragsnr.
302250113

Selger 1 navn
Roger Antoniussen Slaaen

Gateadresse
Karlstadgata 14A

Poststed	Postnr
Oslo	0553

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: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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: 302250113

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av bad
Arbeid utført av	Håndverksteknikk AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Totalrenovering av bad

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	Totalrenovering av bad, montering av kjøkken
Arbeid utført av	Håndverksteknikk AS og deLilla

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

Beskrivelse	To tilfeller av fukt/kondens i forbindelse med Velux vinduer.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av bad og montering av kjøkken
Arbeid utført av	Håndverksteknikk AS og deLilla

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302250113

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

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: Bytte av vinduer i borettslaget blir sannsynligvis sak førstkommende årsmøte

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302250113

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 forsikringspremie er 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: 302250113

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roger Slaaen	e31173a630ec71e66b41ad10a545849fe1d7b693	23.04.2025 19:15:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 302250113

- 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

TILSTANDSRAPPORT

TAKSERING NORGE

KARLSTADGATA 14 A, 0553 OSLO

Gnr: 227 Bnr: 245 0301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

Dato befaring:	25/04/2025
Utskriftsdato:	08/05/2025
Oppdragsnummer:	98705
Referansenr:	

RUBEN AURLAND JOHANSEN
ra@takseringnorge.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Boliganalyse

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.takseringnorge.vendu.no/98705

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Leiligheten ligger i 5. etasje med takterrasse.

Bygningen har grunnmur i granitt/teglstein. Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med plater.

Bygningsdeler som ligger under borettslagets ansvarsområde er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader. Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1894, leiligheten ble bygget i 2000, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2020:
– Montere nytt kjøkken.

2018:
– Totalrenovering av badet.

Oppgraderinger i borettslaget

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Ildsteder
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Roger Antoniussen Slaaen
Takstmenn:	Ruben Aurland Johansen
Befaring/tilstede:	Eier: Roger Antoniussen Slaaen , Takstmann: Ruben Aurland Johansen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 227 Bnr: 245
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	719.9 m^2
Hjemmelshaver:	Karlstadg 14 Borettslaget
Adresse:	Karlstadgata 14 A, 0553 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	Karlstadg 14 Borettslaget
Organisasjonsnr:	952098616
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS
Eier:	Roger Antoniussen Slaaen
Andelsnummer:	17

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	25/04/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	29/04/2025		Eiers egenerklæring er mottatt på e-post.		
Ambita infoland	24/04/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1894, gjort om til leilighet i 2000.

Arealer NS3940:2023 (m²)

	BRA (bruksareal)				
Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Sum etasje:	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	0	5	0	5	0
5. etasje	52	0	0	52	8
Sum bygning:	52	5	0		8
			Sum BRA:	57	

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
5. etasje	Bad, Stue/kjøkken, To soverom, Entré		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt av BO3D med 3D-scanner. Loftsboden er oppmålt med gulvareal (GUA) på 4 m². Loftsboden er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Leiligheten er oppmålt med gulvareal (GUA) på ca 69 m². Leiligheten er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940.

Fordeling P-/S-rom

P-rom: 52 m². S-rom: 0 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med plater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i tre.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Generelle opplysninger

Beskrivelse:

Det må i eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskiller og andre bygningsdeler på grunn av alder og naturlig bruksslitasje.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage under en befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon, gulv, vegger og himlinger, og vann- og avløps nett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved en visuell kontroll.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at eldre leiligheter vil ha noe retningsavvik og setninger.

Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget.

Det bør på generelt grunnlag påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Lovlighet

Beskrivelse:

Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Teknisk forskrift anbefaler et minste areal på 7 m^2 for rom for varig opphold. Hensikten med bestemmelsen er å sikre at rom får tilfredsstillende størrelse, romhøyde og plass til fast og løs innredning som er tilpasset rommets forventede bruk. Det ene soverommet er i dette tilfellet ca. 5,85 m^2. I denne rapporten er rommet allikevel beskrevet som et soverom fordi det er i bruk og fremstår som et soverom.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Faktura datert 19.10.2018 fra Håndverksteknikk er fremvist som dokumentasjon for følgende arbeider:
Renovering bad.

Dokumentasjon for elektriske arbeider nevnes på punktet "Elektrisk anlegg" lengre ned i rapporten.

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med takplater.

Tilstandsvurdering: Det er ikke observert fuktmerker i leiligheten. Det er derfor utført stikkprøver med fuktmåler i takkonstruksjonen, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier under befaringen.

Takkonstruksjonen ligger under sameiets ansvarsområde, men er i særlig nær tilknytning til leiligheten og er derfor vurdert i rapporten. TG: 1

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, av eldre ukjent dato, med enkelt glass i koblet utførelse i kjøkken.
Overlysvinduer/takvinduer med isolerglass med ukjent dato for øvrig.

Tilstandsvurdering: Eier opplyser om at det ved to tilfeller er observert fukt/kondens i forbindelse med takvinduene.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje, samt nevnt forhold. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.
TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Skyvedør med tolags isolerglass av ukjent dato til takterrassen.

Tilstandsvurdering: Skyvedøren er av eldre dato. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for fuktinntrengning og skader er større i eldre ytterdører. Det bør på generelt grunnlag påregnes justering/vedlikehold av ytterdører. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilert hvit skyvedør til kontoret. Profilerte innvendige dører for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Skyvedøren, samt døren mellom entré og stue/kjøkken subber i gulvet under befaringen, og har behov for justering. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i Forskrift til avhendingslova. Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.
Iht. Forskrift til avhendingslova og NS 3600 er hvitevarer ikke vurdert.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Benkeplate i granitt med underlimt kum kompositt. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Kvik kjøkkeninnredning fra 2020.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med laminat.
Tilstandsvurdering:	Det er observert stedvis knirk under befaringen. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og bruksslitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater. Himlingshøyde fra ca. 0,83 m til ca. 3,12 m målt i stue/kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag.

Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: stue/kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 15 mm i stue/kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600.

For å oppnå TG 1 må høydeforskjeller utbedres. Imidlertid vil det sjelden være økonomisk hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Slike utbedringer bør vurderes i forbindelse med en eventuell fremtidig renovering. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Takterrasse i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 8 m^2. Fliser på dekke og rekkverk i murverk med pusset og malte overflater.

Rekkverkshøyden er målt til ca. 134 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde.

TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.
Pipen fremstår av eldre dato.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av piper i 2016, og er av den grunn vurdert til TG 1. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Synlig avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.

Tilstandsvurdering: Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

Det er krav til avstand på 30 cm til brennbart materiale fra ildsted og brannkammer i ildsted. Det er målt ca. 24 cm mellom peisovnen og tresøyle, og er av den grunn vurdert til TG 2.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Spalteventiler i vinduer.
Fuktstyrt avtrekksvifte i himling i bad.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Det er ikke etablert tilfredsstillende avtrekk på kjøkken, kun kullfilterventilator. Dette er ikke tilfredsstillende forsert avtrekk i henhold til NS 3600.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Opplysninger vedrørende el-tilsyn innhentes fra eier. Det gjøres ikke undersøkelser utover kravene i Forskrift til avhendingslova § 2-18.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert bak kjøkkeninnredningen.

Samsvarserklæring signert og datert 22.02.2025 er fremvist for følgende arbeider:
Ombygging/rehabilitering.

Samsvarserklæring signert og datert 10.10.2018 er fremvist for følgende arbeider:
Rehab Bad
V.k. og termostat.
Vifte med fuktføler.
Downlights og speillys.
Stikk til vaskemaskin, i benkeskap og over vask.
Stikk over benk på kjøkken. stikk ved spisebenk kjøkken.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Mest sannsynlig 2000, da leiligheten ble bygget.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på deler av anlegget.

Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget. Anlegget er av eldre dato, og det må derfor påregnes at det er behov for utbedring og vedlikehold av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

TG: 2

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eier pusset opp i 2018.

Membran, tettesjikt og sluk – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Sluk i plast.

Utførelse på membran/tettesjikt er ukjent, da dette ikke var mulig å se under befaringen og det ikke er fremvist dokumentasjon for dette.

Tilstandsvurdering: Det forutsettes at membran, tettesjikt og sluk er utført etter gjeldende forskrifter ved tidspunkt for rehabilitering/oppføring. TG: 1

Overflater på innvendige gulv – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong.
Mosaikkfliser i dusjsone.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Det er funnet bom under en flis ved inngangen til badet. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Hulltaking - Fuktundersøkelser i tilliggende konstruksjoner – Bad, 5. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner hvor det ikke er egnet for hulltaking. Fuktindikator er istedenfor benyttet på gulv- og veggoverflater i tilstøtende rom og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Taksering Norge og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023+AC:2024), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Taksering Norge er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

ÅRSMØTEDOKUMENTER OG VEDTEKTER

Protokoll til årsmøte 2024 for Borettslaget Karlstadgaten 14

Organisasjonsnummer: 952098616
Møtet ble avholdt 5. juni kl. 18:00, Bakgården.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Sakari Jantti er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Roger A. Slaaen foreslått. Som protokollvitner ble Lena von Hirsch og Hanne Sandberg Gutknecht foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Slaaen, Roger Antoniussen (14.03.1980), 07.06.2024
- Jantti, Sakari (30.05.1975), 07.06.2024
- Sandberg, Hanne Gutknecht (12.09.1977), 07.06.2024
- Von Hirsch, Lena J H (18.03.1992), 07.06.2024

Forseglet av
Posten Norge

5. Årsrapport og årsregnskap (Årsberetning)

a) Gjennomgang av årsregnskap og årsrapport. Styret informerer om sitt arbeide og fremtidige utfordringer.

b) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

c) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Bytte av leverandør av internett/TV

Styret har hatt samtaler med Telenor og GlobalConnect ang installasjon av fibernett i bygget.

Telenor ønsket ikke å gi tilbud da de mener kostnaden er for stor og antallet enheter for lite.

GlobalConnect (https://globalconnect.no/borettslag/) ønsker å tilby. De tal all kost for å legge fiber inn i bygget og til hver leilighet og krever minimum 5 års binding. GlobalConnect vil da føre fiber til "teknisk rom" i bygget hvor de etablerer utstyret i teknisk skap, derifra videre til leilighetene. Entreprenør vil gjennomføre en fysisk befaring med styret for å avklare alle nødvendigheter og diskutere ulike løsninger. I leilighetene føres fiberkabelen frem til termineringspunktet som ofte er ved TV-benk/yttergang. Ca. 40 minutter i hver leilighet og det blir godt kommunisert i god til i forkant. Dette inkluderer også Wifi 6 routere til hver enkelt leilighet (utstyret følger leiligheten).

Les mer om GlobalConnect sin løsning for internett her:
https://globalconnect.no/hvorfor-velge-internett-fra-globalconnect/ (FREE SURF 1000/1000mbps).

Fast kost for internett fra GlobalConnect er 399 per enhet per måned (faktureres borettslaget). I tillegg kan da hver enkelt beboer bestille tv produkter direkte fra GlobalConnect om ønskelig. Les mer om dette her: https://globalconnect.no/tv/ (kost vil variere fra ca 250 - 500 avhengig av ønsket produkt).

Dagens løsning fra Telia inkludere både TV (TV & Strømming 30 poeng) og internett (Brebånd 25/10). Fast kost er ca 420 faktureres direkte til borettslaget. I tillegg kan da hver enkelt beboer bestille utvidet TV pakke (99 - 250) og høyere hastighet selv (279 - 729).

Styrets innstilling
Reel kost for dagens løsning ligger sannsynligvis noe over tilbud fra GlobalConnect. Med medium internett vil månedlig kost per enhet være 800+.

I tillegg justerer Telia relativt ofte pris og har ingen reel konkurranse på sin infrastruktur. Når fiber først er installert i bygget og bindingstiden er over kan leverandør byttes.

> **Forslag til vedtak:**
> Borettslaget inngår kontrakt med GlobalConnect med binding på 5 år.
>
> ✓ **Vedtatt.**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Slaaen, Roger Antoniussen (14.03.1980), 07.06.2024
- Jantti, Sakari (30.05.1975), 07.06.2024
- Sandberg, Hanne Gutknecht (12.09.1977), 07.06.2024
- Von Hirsch, Lena J H (18.03.1992), 07.06.2024

Forseglet av
Posten Norge

7. Trappevask

Styret har hentet inn tilbud på trappevask fra en ekstern leverandør. Se vedlegg for detaljer.

Kost for vask vil være 2500-, ink MVA per mnd. 30.000,- per år.

Dette vil også kreve tilgang til varmtvann i fellesareal og styret avventer tilbud fra rørlegger på installasjon av vask og vann i kjeller i A oppgangen.

> **Forslag til vedtak:**
> Styre kan akseptere tilbud for trappevask og kartlegge mulighet og eventuell kost for tilgang på vann.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Fastsettelse av honorarer

Dagens styrehonorar er 10.000,- til styreleder og styrehonorar på 5000,- til styremedlemmer.

> **Forslag til vedtak:**
> Dagens styrehonorar videreføres.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Valg av styremedlemmer

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Roger Slaaen

Følgende stilte til valg:
Roger Slaaen

Styremedlemmer (1 år)

Følgende ble valgt:
Daan Cederløf
Hanne Sandberg Gutknecht

Følgende stilte til valg:
Daan Cederløf
Hanne Sandberg Gutknecht

Varamedlemmer (1 år)

Følgende ble valgt:
Lena von Hirsch
Amanda Linnea Dale

Følgende stilte til valg:
Lena von Hirsch
Amanda Linnea Dale

10. Innmeldte saker

Dokumentet er signert digitalt av:

- Slaaen, Roger Antoniussen (14.03.1980), 07.06.2024
- Jantti, Sakari (30.05.1975), 07.06.2024
- Sandberg, Hanne Gutknecht (12.09.1977), 07.06.2024
- Von Hirsch, Lena J H (18.03.1992), 07.06.2024

Forseglet av
Posten Norge

Det er ingen innmeldte saker.

Styrets innstilling
Det er ikke meldt inn noen saker innen fristen.

> **Forslag til vedtak:**
> Det er ingen innmeldte saker. Til orientering
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Eventuelt

Saker til generell debatt - ønsker og oppfordringer. Ingen bindende vedtak er mulig her.

Styrets innstilling
Debatt og sosialisering. Ingen vedtak mulig.

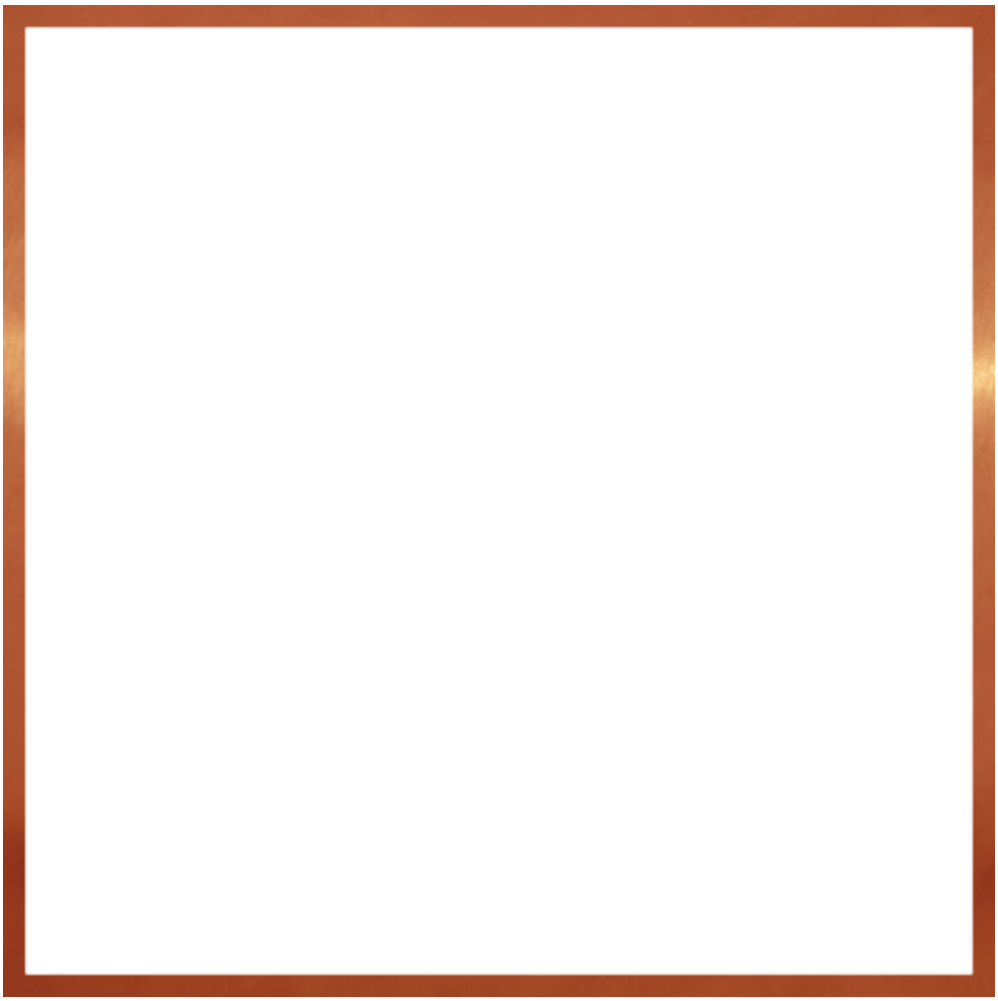
> **Forslag til vedtak:**
> Ingen vedtak mulig.
>
> ✓ **Vedtatt.**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Slaaen, Roger Antoniussen (14.03.1980), 07.06.2024
- Jantti, Sakari (30.05.1975), 07.06.2024
- Sandberg, Hanne Gutknecht (12.09.1977), 07.06.2024
- Von Hirsch, Lena J H (18.03.1992), 07.06.2024

Forseglet av

Posten Norge



OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5020

Borettslaget Karlstadgaten 14

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Karlstadgaten 14

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

Dato for årsmøtet:

5. juni 2024 kl. 18:00, Bakgården.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap (Årsberetning)
6. Bytte av leverandør av internett/TV
7. Trappevask
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av styremedlemmer
10. Innmeldte saker
11. Eventuelt

Med vennlig hilsen,
Styret i Borettslaget Karlstadgaten 14

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. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap (Årsberetning)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Gjennomgang av årsregnskap og årsrapport. Styret informerer om sitt arbeide og fremtidige utfordringer.

b) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

c) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5020 - Årsrapport med regnskap.pdf

Sak 6

Bytte av leverandør av internett/TV

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har hatt samtaler med Telenor og GlobalConnect ang installasjon av fibernett i bygget.

Telenor ønsket ikke å gi tilbud da de mener kostnaden er for stor og antallet enheter for lite.

GlobalConnect (https://globalconnect.no/borettslag/) ønsker å tilby. De tal all kost for å legge fiber inn i bygget og til hver leilighet og krever minimum 5 års binding. GlobalConnect vil da føre fiber til "teknisk rom" i bygget hvor de etablerer utstyret i teknisk skap, derifra videre til leilighetene. Entreprenør vil gjennomføre en fysisk befaring med styret for å avklare alle nødvendigheter og diskutere ulike løsninger. I leilighetene føres fiberkabelen frem til termineringspunktet som ofte er ved TV-benk/yttergang. Ca. 40 minutter i hver leilighet

og det blir godt kommunisert i god til i forkant. Dette inkluderer også Wifi 6 routere til hver enkelt leilighet (utstyret følger leiligheten).

Les mer om GlobalConnect sin løsning for internett her:
https://globalconnect.no/hvorfor-velge-internett-fra-globalconnect/ (FREE SURF 1000/1000mbps).

Fast kost for internett fra GlobalConnect er 399 per enhet per måned (faktureres borettslaget). I tillegg kan da hver enkelt beboer bestille tv produkter direkte fra GlobalConnect om ønskelig. Les mer om dette her: https://globalconnect.no/tv/ (kost vil variere fra ca 250 - 500 avhengig av ønsket produkt).

Dagens løsning fra Telia inkludere både TV (TV & Strømming 30 poeng) og internett (Brebånd 25/10). Fast kost er ca 420 faktureres direkte til borettslaget. I tillegg kan da hver enkelt beboer bestille utvidet TV pakke (99 - 250) og høyere hastighet selv (279 - 729).

Styrets innstilling

Reel kost for dagens løsning ligger sannsynligvis noe over tilbud fra GlobalConnect. Med medium internett vil månedlig kost per enhet være 800+.

I tillegg justerer Telia relativt ofte pris og har ingen reel konkurranse på sin infrastruktur. Når fiber først er installert i bygget og bindingstiden er over kan leverandør byttes.

Forslag til vedtak

Borettslaget inngår kontrakt med GlobalConnect med binding på 5 år.

Sak 7

Trappevask

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har hentet inn tilbud på trappevask fra en ekstern leverandør. Se vedlegg for detaljer.

Kost for vask vil være 2500-, ink MVA per mnd. 30.000,- per år.

Dette vil også kreve tilgang til varmtvann i fellesareal og styret avventer tilbud fra rørlegger på installasjon av vask og vann i kjeller i A oppgangen.

Forslag til vedtak

Installasjon av vask og aksept av tilbud

Vedlegg

2. Pristilbud trappevask i Karlstadgata 14A, 0553 Oslo.pdf

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens styrehonorar er 10.000,- til styreleder og styrehonorar på 5000,- til styremedlemmer.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 9

Valg av styremedlemmer

Roller og kandidater

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

- Roger Slaaen
  Styrets forslag

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlemmer Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 10

Innmeldte saker

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er ingen innmeldte saker

Styrets innstilling

Det er ikke meldt inn noen saker innen fristen.

Forslag til vedtak

Det er ingen innmeldte saker

Sak 11

Eventuelt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Saker til generell debatt - ønsker og oppfordringer. Ingen bindende vedtak er mulig her.

Styrets innstilling

Debatt og sosialisering. Ingen vedtak mulig.

Forslag til vedtak

Ingen vedtak mulig.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sakari Jäntti	Karlstadgata 14 A
Nestleder	Roger Antoniussen Slaaen	Karlstadgata 14 A
Styremedlem	Mari Saugestad Mathiesen	Karlstadgata 14
Varamedlem	Elise Christiansen	Karlstadgata 14
Varamedlem	Jørgen Mellbye	Karlstadgata 14 B

Valgkomiteen

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 Borettslaget Karlstadgaten 14
Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.
Borettslaget Karlstadgaten 14 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952098616, og ligger i bydel Grunerløkka-Sofienberg i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
245
227

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.

Borettslaget Karlstadgaten 14 har ingen ansatte.

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 gjennomført 4 styremøter i perioden.
- Vibbo etablert som primær kommunikasjonskanal

- Rutine for bestilling av nøkkelbrikker er etablert
- Arbeid med brannsikring og rutiner:
    - OBR har gjennomført inspeaksjon
    - Brannteknisk tilstandsanalyse gjennomført
    - Frister for ubedringer er gitt
    - Plan for videre arbeid er påbegynt
    - Merking av nødutganger er påbegynt
- Høst- og vårdugnad gjennomført
- Kartlegging av vinduer
    - Her trengs en rutine og en veiledning til hva “punktert vindu” viser til
- Frost i rør i kjeller
    - Nytt røropplegg ytterst i A-oppgangen frøs til i vinter. Ellers ingen frostrelaterte skader.
- Bytte av leverandør av TV/internett - se egen sak
- Tilbud på trappevask - se egen sak

Fremtidig arbeid:

- Brannsikring og -beredskap, primært påbudte oppgaver i loft og kjeller
- Evt oppfølging av bytte av TV/internett leverandør
- Sprekk i fasade ved port mot gaten og opp langs fasaden, A-siden
- Eventuell installasjon av utslagsvask i A-kjelleren

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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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. [Der selskapet har olje, gass eller fjernvarme må FK vurdere å kommentere eventuelle prisendringer ref budsjett på disse elementene i tillegg]

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Karlstadgaten 14.

Lån

Borettslaget Karlstadgaten 14 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 uendrede felleskostnader for året 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 KARLSTADGATEN 14

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET KARLSTADGATEN 14.

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.

Grunnlag for konklusjonen

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

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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Penneo Dokumentnøkkel: SXN14-KPP3-MKHTK-1J7KY-Y5621-CSU04

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

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

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SXN14-KPPI3-MKHTK-1J7KY-Y5621-CSU04

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Haukvik, Ole Jarle
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-23 16:02:22 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SXN14-KPPI3-MKHTK-1J7KY-Y5621-CSU04

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

BORETTSLAGET KARLSTADGATEN 14
ORG.NR. 952 098 616, KUNDENR. 5020

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.		**785 613**	**685 048**	**785 613**	**825 934**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		87 825	161 388	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	12	-47 505	-60 823	0	-45 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**40 320**	**100 565**	**0**	**-45 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**825 934**	**785 614**	**785 613**	**780 934**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	871 422	809 973
Kortsiktig gjeld	-45 488	-24 359
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**825 934**	**785 614**

BORETTSLAGET KARLSTADGATEN 14
ORG.NR. 952 098 616, KUNDENR. 5020

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024	
DRIFTSINNTEKTER:						
Innkrevde felleskostnader	2	715 644	692 556	0	715 644	
SUM DRIFTSINNTEKTER		**715 644**	**692 556**	**0**	**715 644**	
DRIFTSKOSTNADER:						
Personalkostnader	3	-2 820	-2 820	0	-2 820	
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	0	-20 000	
Revisjonshonorar	5	-8 012	-7 131	0	-8 202	
Regnskapsførerhonorar		-35 770	-34 395	0	-36 000	
Konsulenthonorar		0	-2 700	0	-2 700	
Drift og vedlikehold	6	-34 739	-2 005	0	-40 000	*
Forsikringer		-102 644	-101 387	0	-103 000	
Kommunale avgifter	7	-189 254	-158 752	0	-220 290	**
Energi/fyring		-58 953	-73 432	0	-60 000	
TV-anlegg/bredbånd		-86 493	-72 282	0	-90 000	
Andre driftskostnader	8	-9 259	-9 307	0	-10 000	
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-547 943**	**-484 212**	**0**	**-593 010**	
DRIFTSRESULTAT		**167 701**	**208 344**	**0**	**122 634**	
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:						
Finansinntekter	9	15 016	10 001	0	15 000	
Finanskostnader	10	-94 892	-56 957	0	-95 000	
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-79 876**	**-46 956**	**0**	**-80 000**	
ÅRSRESULTAT		**87 825**	**161 388**	**0**	**42 634**	

Overføringer:

Til opptjent egenkapital	87 825
	161 388

*Avhengig av fremgang på påbudte utbedringer og vedlikehold

** Økning kommunale utgifter:

Vann- og avløpsavgift	-106 705	-128 366
Feieavgift	-2 295	-5 623
Renovasjonsavgift	-75 584	-81 631
Eiendomskatt	-4 670	-4 670
		-220 290

BORETTSLAGET KARLSTADGATEN 14
ORG.NR. 952 098 616, KUNDENR. 5020

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	6 517 848	6 517 848
Tomt		527 311	527 311
SUM ANLEGGSMIDLER		**7 045 159**	**7 045 159**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		238	137
Forskuddsbetalte kostnader		180 741	156 398
Driftskonto OBOS-banken		589 265	554 923
Sparekonto OBOS-banken		101 179	98 515
SUM OMLØPSMIDLER		**871 422**	**809 973**
SUM EIENDELER		**7 916 581**	**7 855 132**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Opptjent egenkapital		2 538 421	2 450 596
SUM EGENKAPITAL		**2 540 221**	**2 452 396**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	1 763 072	1 810 577
Borettsinnskudd	13	3 567 800	3 567 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5 330 872**	**5 378 377**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 030	7 016
Leverandørgjeld		18 592	16 907
Påløpte renter		9 369	436
Påløpte avdrag		3 497	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**45 488**	**24 359**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 916 581**	**7 855 132**
Pantstillelse	14	6 467 800	6 467 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.04.2024
Styret i Borettslaget Karlstadgaten 14

Sakari JÄntti Mari Saugestad Mathiesen Roger A. Slaaen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	715 644
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**715 644**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 820**

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: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 20 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 012.

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-4 378
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 667
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 693
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 002
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-34 739**

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

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-4 670
Vann- og avløpsavgift	-106 705
Feieavgift	-2 295
Renovasjonsavgift	-75 584
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-189 254**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 583
Andre fremmede tjenester	-350
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 274
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-9 259**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 462
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 664
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	373
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 517
SUM FINANSINNTEKTER	**15 016**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-94 892
SUM FINANSKOSTNADER	**-94 892**

NOTE: 11

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	3 477 695
Oppskrivning bygning	3 040 153
SUM BYGNINGER	**6 517 848**

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

NOTE: 12
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2017	-2 290 955	
Nedbetalt tidligere	480 378	
Nedbetalt i år	47 505	
		-1 763 072
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 763 072**

NOTE: 13
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig innskudd	-3 567 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-3 567 800**

NOTE: 14
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 567 800
Pantelån	1 763 072
Påløpte avdrag	3 497
TOTALT	**5 334 369**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	6 517 848
Tomt	527 311
TOTALT	**7 045 159**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85789526. 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.

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

ARIMBYRÅ Almira Faizova

Mobil: 40100957
E-post: post@arimbyra.no
Org. nummer: 815 769 252

Tilbud: trappevask hver annen uke.

Adresse: Karlstadgata 14, 0553 Oslo**.**

Beskrivelse:

- Rengjøring av 2 trappeoppganger med 5 etasjer, trapper, lister, gelender og inngangsdører.

Fast pris per måned:	Kr. 2000,-
MVA:	Kr. 500,-
Fast pris inkludert mva:	Kr. 2500,-

*Arimbyrå stiller med vaskemidler og vaskeutstyr.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 5.06.24
Selskapsnummer: 5020 **Selskapsnavn:** Borettslaget Karlstadgaten 14

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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.

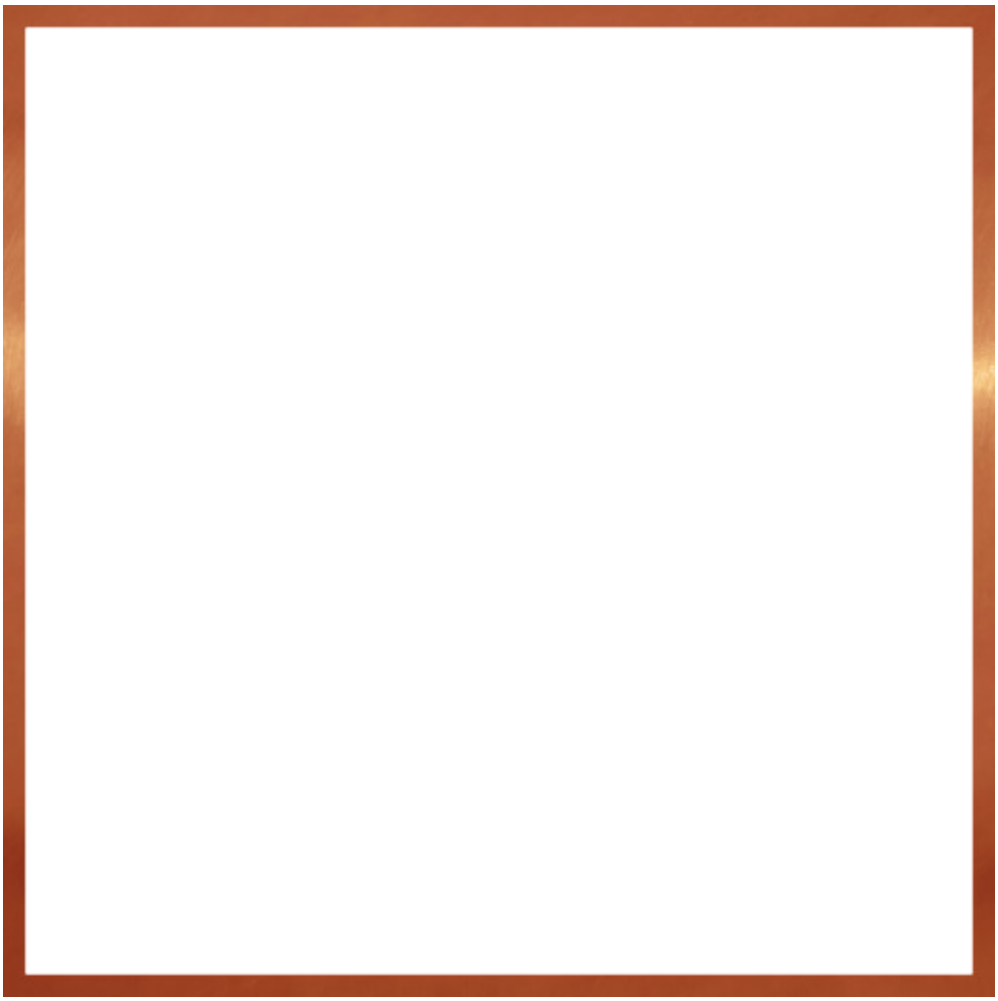
Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**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.



OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 5020
BORETTSLAGET KARLSTADGATEN 14

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET KARLSTADGATEN 14

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 20. november kl. 12:00 og lukker 23. november kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5020

Det holdes også et frivillig møte 20. november kl. 19:00 , TBD.

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.

Annen informasjon

På årsmøte i borettslaget 05.06.2024 ble det orienter om behovet for å utbedre brannsikring i kjeller og på loft. Styret har nå innhentet tilbud på på både utbedring og finansiering. Dette må borettslaget ta stilling til så rask som mulig og styret kaller derfor inn til en ekstraordinær generalforsamling. Det er to saker som skal stemmes over, begge krever to tredjedelers flertall så det er viktig at som mange som mulig stemmer, vi benytter os derfor av digital avstemming - det vil bli mulig å avgi stemme via Vibbo og vi gjennomfører også et møte hvor det er mulig å stille spørsmål og avgi stemme direkte.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Utbedring av brannsikkerhet.
5. Økning av felleskostnader.

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET KARLSTADGATEN 14

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. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Daan Cederløf og Roger Slaaen 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

Utbedring av brannsikkerhet.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har innhentet tilbud for utbedring av avvik identifisert i Brannteknisk tilstandsvurdering av bygården (mars 2024).

Følgende avvik må utbedres og dokumenteres for Oslo kommune innen 05.01.2025:

- Etasjeskillere mellom kjeller og 1. etasje består av rabbitzpuss, stubbeloft eller trepanel. Det forekommer en del skader på himlingen, slik at integriteten ikke opprettholdes i alle rom.
- Enkelte gjennomføringer i kjelleren er enten utettet, eller tettet på en måte som ikke oppfyller krav i forskrift. I forbindelse med utbedring av himlingen må alle gjennomføringer tettes.
- På uisolert side av vegg (loft) mot boenhetene er det ikke tilstrekkelig brannsikring mot yttertak. Hvis det ikke sprinkles må undersiden av bordtaket på uisolert side kles med to lag kledning

Befaring av tre leverandører er gjennomført i løpet av sommer og styre mottok tilbud fra to av leverandørene. Styret anbefaler å akseptere tilbud fra Firesafe med en kostnadsramme på 400.000-600.000 ink. mva. Tilbudet fra Firessafe er det rimeligste av de to.

Styret har også innhentet tilbud fra Obos Banken på utvidelse av dagens lån med 600.000 for å finansiere arbeidet. Lånet på ca 1,7M utvides til 2,3M.

Økning av dagens lån vil medføre en økning av terminbeløp på ca 12.400 til ca 16.800.

Styrets innstilling

Styret anbefaler borettslaget å godta tilbud på finansiering og tilbud fra utbedring av brannsikkerhet fra Firesafe. Dette for å både for å oppfylle kommunens krav og heve den generelle brannsikkerheten i bygget.

Forslag til vedtak

Aksepter tilbud på brannsikring fra Firesafe og utvidelse av lån.

Vedlegg

1. Tiltaksliste for bygårder - Karlstadgata 14.pdf
2. Karlstadgata 14, tilbud brannsikring - Firesafe.pdf
3. Nedbetalingsplan.pdf
4. Lån - dagens nedbetalingsplan.pdf

Sak 5

Økning av felleskostnader.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Årets regnskap viser at borettslaget sannsynligvis vil gå med en lite underskudd i 2024. Med nødvendig brannsikring og forventet prisstigning i 2025 vil det være nødvendig å øke felleskostnadene noe for å sikre forsvarlig økonomisk drift. En økning på 10% fra 01.01.2025 vil sannsynligvis gi borettslaget en marginalt overskudd i 2025.

Styrets innstilling

Styret anbefaler en økning av felleskostnader på 10% fra 01.01.2025 for å dekke både finansiering av brannsikring og prisvekst.

Forslag til vedtak

Felleskostnader økes med 10% fra 01.01.2025

Oslo

Dato: 5. april 2024

Tiltaksliste for lukking av avvik – Karlstadgata 14

Juridisk eier	Borettslaget Karlstadgata 14
Organisasjonsnummer	
Kontaktperson	Mari Mathiesen
Tlf. kontaktperson	
e-post til kontaktperson/styret	

Denne tiltakslisten er et sammendrag av avvikene i tilsynsrapport av 13. desember 2023 med tiltakene som er beskrevet i brannteknisk tilstandsvurdering, som Oslo Brannkonsult AS utførte den 5. mars 2024. Tiltakslisten danner grunnlaget for hvilke tiltak som må gjennomføres for å kunne avslutte tilsynet.

Dere må gjennomføre og dokumentere alle tiltak
Dere har ansvar for å dokumentere alle tiltakene som gjennomføres i bygget. Firmaet som har utført en jobb i bygget må kunne gi dere skriftlig dokumentasjon på hva som har blitt installert og utbedret. Denne dokumentasjon skal dere kunne vise for Brann- og redningsetaten ved forespørsel.

Søknadspliktige tiltak hos Plan- og bygningsetaten
Flere branntekniske tiltak er søknadspliktige i henhold til plan- og bygningsloven. For ytterligere veiledning og informasjon om hvilke tiltak dette gjelder, henviser vi til brannrådgivere eller tilsvarende, samt Plan- og bygningsetaten.

Eksempler på søknadspliktige tiltak er innstallering av slokkeanlegg, brannalarmanlegg, bytting av dører og rehabilitering av skorsteiner og fyringsanlegg. Vi presiserer at dette ikke er en uttømmende liste. For tiltak som er søknadspliktige må dere kunne fremvise ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten.

Dokumentasjon
Når de ulike tiltakene er gjennomført, må dere sende oss dokumentasjon på dette. Dokumentasjon kan for eksempel være bekreftelse fra utførende firma og faktura for utført arbeid. Vi minner om at bilder og bekreftelse fra sameiet/borettslaget på at tiltaket er gjennomført *ikke* anses som dokumentasjon, heller ikke generelle produktbeskrivelser og datablader anses som dokumentasjon

Vi vil kontrollere at tiltakene er gjennomført
Vi følger opp tilsynet inntil brannsikkerheten i bygget er tilfredsstillende. Hvis vi ser at brannsikkerheten er god nok, vil vi komme på en kontroll, og eventuelt avslutte tilsynet i bygården deres. Dersom det da gjenstår tiltak, forutsetter vi at dere gjennomfører disse i tråd med fremdriftsplanen, uten vår oppfølging.

De **grønne** feltene er tiltak vi forstår det som at dere har utført.
De **røde** feltene er tiltak vi forstår det som at dere ikke har utført.

Vi tar høyde for at det kan foreligge feil, og/eller mangler i tiltakslisten vår, og setter pris på at dere da snarest gir oss beskjed om dette.

Tiltaksnummer	Tiltak Hentet fra brannteknisk tilstandsvurdering	Tiltak bekreftet gjennomført av dere	Dokumentert av utførende firma i brevet deres fra:	Kommentar
Avvik 1 Eier har ikke oppgradert og dokumentert at sikkerhetsnivået i byggverket minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.				
0	Innhente brannteknisk tilstandsvurdering med tiltaksliste for hvordan gården skal oppgraderes til gjeldene lover og forskrifter	Ja	Ja	Borettslaget har hentet inn en brannteknisk vurdering utarbeidet av Oslo Brannkonsult AS. Denne er tilstrekkelig som grunnlag for oppgraderingen.
1	Etasjeskillere mellom kjeller og 1. etasje består av rabbitzpuss, stubbeloft eller trepanel. Det forekommer en del skader på himlingen, slik at integriteten ikke opprettholdes i alle rom. Dette må utbedres. Himling av rabbitzpuss: Skader/sprekker i pussen utbedres. Himling av stubbeloft platekles med to lag 13mm gipsplater (K210 A2-s1,d0) eller tilsvarende, med forskjøvne plateskjøter. Himling av trepanel lektes ned, isoleres og platekles med et lag 13mm gipsplater (K210 A2-s1,d0) eller tilsvarende. Tetthet i tilslutningene sikres ved hjelp av brannfugemasse.	Nei		TG3 – Utbedres straks/innen 2024
2	Enkelte gjennomføringer i kjelleren er enten utettet, eller tettet på en måte som ikke oppfyller krav i forskrift. I forbindelse med utbedring av himlingen må alle gjennomføringer tettes. Rør av ubrennbart materiale tettes med godkjent/klassifisert tettemasse. Rør av ubrennbart materiale som er isolert med celle-gummi og overstiger 32mm i diameter påmonteres brannmansjett.	Nei		TG3 – Utbedres straks/innen 2024

	Rør og samling av kabler under 32mm i diameter tettes med godkjent/klassifisert tettemasse. Brennbare rør (plastrør) med diameter over 32mm påmonteres brannmansjett, eller kasses inn i sin helhet med to lag gipsplater (13mm K210 A2-s1,d0 (1-A)) dersom det ikke er mulig å kasse inn og påmontere brannmansjett. Brennbare rør under 32mm tettes med godkjent/klassifisert tettemasse			
3	På uisolert side av vegg mot boenhetene er det ikke tilstrekkelig brannsikring mot yttertak. Hvis det ikke sprinkles må undersiden av bordtaket på uisolert side kles med to lag kledning 13mm (K210 A2-s1,d0 (1-A)) i bredde på1,2meter. Platekle underside yttertak med 2 lag 13mm gips fra vegg til boenhetene slik at det strekker seg 1,2meter ut under tak	Nei		TG2 – Utbedres innen 2 år/innen 2025
Avvik 2 Eier har ikke iverksatt og dokumentert et systematisk sikkerhetsarbeid. Se forskrift om brannforebygging §§ 9 og 10.				
7	Borettslaget må dokumentere internkontrollen skriftlig.	Nei		

TILBUD

BRANNSIKRING

LEVERT AV FIRESAFE

TORSDAG 26. SEPTEMBER 2024

FIRESAFE
Postboks 6411 Etterstad, 0605 OSLO
Telefon +47 09110

http://www.firesafe.no
NO 958249799MVA

BORETTSLAGET KARLSTADGATA 14

Att: Roger A. Slaaen

Tilbud:	**Brannsikring kjeller tak og skille loft**	Dato:	Torsdag 26. September
Prosjekt:	**Karlstadgata 14 - Oslo entreprenør**	Vår ref:	Terje Gomo

Vi takker for hyggelig befaring med Roger på ovennevnte prosjekt og har herved gleden av å oversende vårt reviderte tilbud. Alle våre priser er eks mva. hvis ikke annet er spesifisert.

Pris iht. punkter under kr. 320.000, -

I tillegg faktureres 10% i rigg/drift. For tilleggsarbeider og annet arbeid som avtales utført etter regning, legges avtalt timepris til grunn sammen med veiledende prisliste på varer som inngår i Firesafe sitt sortiment. Timepris kr. 690,- eks. mva. pr. time.

Brannsikring:

Oppgradere skille på loft mellom leiligheter og lofts areal (gipse to lag 1,2 meter i taket ut fra vegg)
2 skiller mot leilighet kr. 50.000,-
Oppgradere kjellertak med panel, over boder med 1 lag, ca 100 m² kr. 90.000.-
Oppgradere kjellertak med stubbloftsgulv, over boder med 2 lag, ca 100 m² kr. 160.000.-
På flater med 1 lag gips blir det sparklet skjøter og skruer.
På flater med 2 lag gips blir det ikke sparklet skjøter og skruer. (ikke krav)
Bygge lite skille og montere EI 60 ståldør i kjeller, for å opprette et brannskille mot underside trapperom kr. 10.000.- (ved behov kan det monteres 2 stk brannventiler for bedre lufting for 5.000.-)
Brannsikre gjennomføringer i kjellertak kr. 10.000.-

Det forutsettes at eksisterende låser og sylindere kan benyttes i nye dører. Ved montering av systemsylindere må styret bestille sylindere av låsmester.
Arbeider med elektriske låser/sluttstykker og annet beslag er ikke medtatt i denne prisen

Det forutsettes at oppdragsgiver bestiller og ordner med låssylindere til dører, dører leveres med dørvrider ASSA 640, blank.

FIRESAFE
Postboks 6411 Etterstad, 0605 OSLO
Telefon +47 09110
http://www.firesafe.no
NO 958249799MVA

Montering

Vi gjør oppmerksom på at arbeider og søknader opp mot plan og bygg og andre instanser ikke er medregnet i dette tilbudet, Firesafe kan være behjelpelige med en slik tjeneste og blir fakturert etter medgått tid, kr. 1.250,- eks. mva. pr. time.

Dørene eller vinduene tilbys ferdig mekanisk montert iht. eksisterende åpningsmål og forutsetter kontinuerlig fremdrift og normal arbeidshøyde. Det forutsettes videre at arbeidsstedet er ryddet og klargjort for våre arbeider.

Vi har medregnet nødvendig festemidler, dyttestrimmel, fugemasse og profilerte 120mm gerikter.
Vi benytter kun godkjente produkter, og våre montører er spesialisert til å utføre brannsikringsarbeider.
Prosedyrer for løpende gjennomgang og kontroll av utførte arbeider avtales før oppstart.
FDV-dokumentasjon overleveres etter at sluttoppgjør er holdt.

Våre betingelser følger NS-8415/8416 med endringer. Det bør stilles en parkeringsplass til rådighet for Firesafe under hele prosjektet da parkeringsutgifter vil bli fakturert med kr. 300,- pr. dag eks. mva.

Oppgitte priser gjelder ved aksept av hele tilbudet og en faktura mottaker, ved flere fakturamottakere vil det tilkomme et tilleggsgebyr pr. faktura pålydende kr. 1.250,- eks. mva.

Ved aksept av deler av tilbudet forbeholder vi oss retten til å kunne endre oppgitte priser.

NB: Våre tilbud er gjeldende i 30 kalenderdager fra tilbudsdato dersom ikke annet er skriftlig avtalt, ved bestilling etter 30 dager vil en prisjustering kunne forkomme.

Vi håper vårt tilbud kan danne grunnlag for en avtale, og vi vil ta kontakt i løpet av kort tid. Dersom det skulle være spørsmål, kontakt gjerne undertegnede.

Med vennlig hilsen
Firesafe AS Oslo

Terje Gomo

MILJØINFORMASJON
Firesafe er miljøsertifisert iht. ISO 14001. Sertifiseringsorgan i dag er NEMKO AS.
Firesafe jobber kontinuerlig for å etterleve styringssystemet i alle deler av vår organisasjon.
Firesafe er også medlem av Grønt Punkt.

MILJØPOLITIKK
Firesafe har fastsatt følgende miljøpolitikk:

- Firesafe skal tilfredsstille relevante lover og forskrifter, samt selvpålagte krav og andre krav innen HMS, kvalitet og miljø.
- Benytte produkter som gir minst mulig miljøbelastninger i et livssyklusperspektiv.
- Bruke leverandører som lever opp til våre kvalitets- og miljøkrav.
- Effektivisere ressursbruken og redusere utslipp og avfall.
- Sette opplæring av medarbeidere innen miljø i fokus.
- Ha målbare mål for miljø som underbygger miljøpolitikken vår og sikrer kontinuerlig forbedring.
- Gjennom kontinuerlig utvikling og etterlevelse av vårt miljøstyringssystem skal Firesafe redusere sin forurensning av luft, jord og vann til et lavest mulig nivå.
- Firesafe skal, i alle våre kontorlokaler, benytte resurser på en bærekraftig måte.

Det kontrolleres jevnlig at bedriftens politikk for HMS, kvalitet og miljøer kjent og etterleves i alle deler av bedriften. Miljøpolitikken er tilgjengelig for allmennheten på våre nettsider. Firesafe's miljøpolitikk skal gjennomgås minimum en gang pr. år av bedriftens styre.

MILJØASPEKTER
Et miljøaspekt er en aktivitet, produkt eller tjeneste som kan innvirke på miljøet. Firesafe har etablert en rutine som skal sikre identifikasjon av de miljøaspektene som er forbundet med vårvirksomhet, samt prioritering av vesentlige miljøaspekter. Rutinen skal samtidig påse at de vesentlige miljøaspektene tas med i betraktning når miljømål fastsettes.

Firesafe har definert følgende vesentlige miljøaspekter:

- Restavfall fra kuttemaskin.
- Farlig avfall på hovedlager.
- EE-avfall.

MILJØMÅL

- Gjennom en returordning med Green Tech skal Firesafe returnere 100% av vårt brukte IKT-utstyr innen 2025.
- Erstatte 25 % av bilparken med el-biler innen desember 2025.
- Kjøreadferden til firmabilene i Firesafe skal forbedres med 25 % innen desember 2025.
- Andelen E-læringskurs skal dobles hvert år til og med 2025.

FIRESAFE
Postboks 6411 Etterstad, 0605 OSLO
Telefon +47 09110

http://www.firesafe.no
NO 958249799MVA

FIRESAFE er det ledende fagmiljøet innen brannsikring i Norden og vi har avdelinger over hele Norge. Vi tilbyr brannteknisk rådgivning, utførelse, kontroll og service. Vi utvikler også spesialprodukter innen brannsikring.

VIL DU VITE MER?
På våre nettsider finner du oppdatert informasjon om:

/ produkter og tjenester
/ kontaktinformasjon til våre avdelinger
/ oversikt over kurs og kurskalender

KONTAKT
/ tlf: 22 72 20 20
/ e-post: support@firesafe.no
/ www.firesafe.no

Nedbetalingsplan Nedbetalingslån BS, kontonr: 9820.84.45987

Låntaker: Borettslaget Karlstadgaten 14
Kundenr: 009520 98616
Dato: 06.11.2024
Saksnummer: 9822.17207
Bevilgningsnummer: 9824.54875

Lånebeløp:	2 325 635	**Låneform:**	Annuitet	**Rentesats:**	6,100%	**Effektiv rente:**	6,320%
Renteberegning:	Etterskudd	**Kapitalisering:**	Ved forfall	**Løpetid:**	20 år	**Innfrielses dato:**	30.11.2044
Første forfall:	30.12.2024	**Terminlengde:**	1 mnd	**Terminbeløp:**	16 797	**Terminomk.:**	50

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall. Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter, purreomkostninger o.a, samt eventuelle restanser. Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert ovenfor.

Dato	Beskrivelse	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Avdrag	Saldo
	Totalsum	**4 043 777**	**1 704 142**	**14 000**	**2 325 635**	
30.11.2024	Diskontering					2 325 635
30.11.2024	Etableringsomkostning	2 000		2 000		
30.11.2024	Depotomkostning			0		
30.12.2024	Innbetaling	16 847	11 628	50	5 169	2 320 466
31.12.2024	**Årssum**	**18 847**	**11 628**	**2 050**	**5 169**	**2 320 466**
30.01.2025	Innbetaling	16 847	12 019	50	4 778	2 315 688
28.02.2025	Innbetaling	16 847	11 224	50	5 573	2 310 115
30.03.2025	Innbetaling	16 847	11 582	50	5 215	2 304 900
30.04.2025	Innbetaling	16 847	11 941	50	4 856	2 300 044
30.05.2025	Innbetaling	16 847	11 532	50	5 265	2 294 779
30.06.2025	Innbetaling	16 847	11 889	50	4 908	2 289 871
30.07.2025	Innbetaling	16 847	11 480	50	5 317	2 284 554
30.08.2025	Innbetaling	16 847	11 836	50	4 961	2 279 593
30.09.2025	Innbetaling	16 847	11 810	50	4 987	2 274 606
30.10.2025	Innbetaling	16 847	11 405	50	5 392	2 269 214
30.11.2025	Innbetaling	16 847	11 756	50	5 041	2 264 173
30.12.2025	Innbetaling	16 847	11 352	50	5 445	2 258 728
31.12.2025	**Årssum**	**202 164**	**139 826**	**600**	**61 738**	**2 258 728**
30.01.2026	Innbetaling	16 847	11 702	50	5 095	2 253 633
28.02.2026	Innbetaling	16 847	10 922	50	5 875	2 247 758
30.03.2026	Innbetaling	16 847	11 270	50	5 527	2 242 231
30.04.2026	Innbetaling	16 847	11 617	50	5 180	2 237 051
30.05.2026	Innbetaling	16 847	11 215	50	5 582	2 231 469
30.06.2026	Innbetaling	16 847	11 561	50	5 236	2 226 233
30.07.2026	Innbetaling	16 847	11 162	50	5 635	2 220 598
30.08.2026	Innbetaling	16 847	11 505	50	5 292	2 215 306
30.09.2026	Innbetaling	16 847	11 477	50	5 320	2 209 986
30.10.2026	Innbetaling	16 847	11 080	50	5 717	2 204 269
30.11.2026	Innbetaling	16 847	11 420	50	5 377	2 198 892
30.12.2026	Innbetaling	16 847	11 024	50	5 773	2 193 119
31.12.2026	**Årssum**	**202 164**	**135 955**	**600**	**65 609**	**2 193 119**
31.12.2027	**Årssum**	**202 164**	**131 840**	**600**	**69 724**	**2 123 395**

31.12.2028	**Årssum**	**202 164**	**127 480**	**600**	**74 084**	**2 049 311**
31.12.2029	**Årssum**	**202 164**	**122 816**	**600**	**78 748**	**1 970 563**
31.12.2030	**Årssum**	**202 164**	**117 877**	**600**	**83 687**	**1 886 876**
31.12.2031	**Årssum**	**202 164**	**112 628**	**600**	**88 936**	**1 797 940**
31.12.2032	**Årssum**	**202 164**	**107 063**	**600**	**94 501**	**1 703 439**
31.12.2033	**Årssum**	**202 164**	**101 118**	**600**	**100 446**	**1 602 993**
31.12.2034	**Årssum**	**202 164**	**94 818**	**600**	**106 746**	**1 496 247**
31.12.2035	**Årssum**	**202 164**	**88 121**	**600**	**113 443**	**1 382 804**
31.12.2036	**Årssum**	**202 164**	**81 019**	**600**	**120 545**	**1 262 259**
31.12.2037	**Årssum**	**202 164**	**73 441**	**600**	**128 123**	**1 134 136**
31.12.2038	**Årssum**	**202 164**	**65 405**	**600**	**136 159**	**997 977**
31.12.2039	**Årssum**	**202 164**	**56 862**	**600**	**144 702**	**853 275**
31.12.2040	**Årssum**	**202 164**	**47 799**	**600**	**153 765**	**699 510**
31.12.2041	**Årssum**	**202 164**	**38 138**	**600**	**163 426**	**536 084**
31.12.2042	**Årssum**	**202 164**	**27 886**	**600**	**173 678**	**362 406**
31.12.2043	**Årssum**	**202 164**	**16 990**	**600**	**184 574**	**177 832**
31.12.2044	**Årssum**	**183 814**	**5 432**	**550**	**177 832**	**0**

OBOS-Banken

Lån

-1 725 927 kr

Ekstra innbetaling

Detaljer

Nedbetalingsplan

Terminnr. ▲	Forfall	Avdrag	Rente	Gebyr	Terminb...	Restsaldo
89	30.11.2024	3 374,00	9 062,00	50,00	12 486,00	1 722 553,00
90	30.12.2024	3 977,00	8 751,00	50,00	12 778,00	1 718 576,00
91	30.01.2025	3 683,00	9 045,00	50,00	12 778,00	1 714 893,00
92	28.02.2025	4 283,00	8 445,00	50,00	12 778,00	1 710 610,00
93	30.03.2025	4 014,00	8 714,00	50,00	12 778,00	1 706 596,00
94	30.04.2025	3 745,00	8 983,00	50,00	12 778,00	1 702 851,00
95	30.05.2025	4 053,00	8 675,00	50,00	12 778,00	1 698 798,00

96	30.06.2025	3 786,00	8 942,00	50,00	12 778,00	1 695 012,00
97	30.07.2025	4 093,00	8 635,00	50,00	12 778,00	1 690 919,00
98	30.08.2025	3 827,00	8 901,00	50,00	12 778,00	1 687 092,00
99	30.09.2025	3 848,00	8 880,00	50,00	12 778,00	1 683 244,00
100	30.10.2025	4 153,00	8 575,00	50,00	12 778,00	1 679 091,00
101	30.11.2025	3 889,00	8 839,00	50,00	12 778,00	1 675 202,00
102	30.12.2025	4 195,00	8 533,00	50,00	12 778,00	1 671 007,00

Detaljer per år

År ▲	Avdrag	Rente	Gebyr	Terminbeløp	Restsaldo
2026	50 601,00	102 135,00	600,00	153 336,00	1 620 406,00
2027	53 830,00	98 906,00	600,00	153 336,00	1 566 576,00
2028	57 252,00	95 484,00	600,00	153 336,00	1 509 324,00
2029	60 917,00	91 819,00	600,00	153 336,00	1 448 407,00
2030	64 801,00	87 935,00	600,00	153 336,00	1 383 606,00
2031	68 936,00	83 800,00	600,00	153 336,00	1 314 670,00
2032	73 322,00	79 414,00	600,00	153 336,00	1 241 348,00
2033	78 012,00	74 724,00	600,00	153 336,00	1 163 336,00
2034	82 987,00	69 749,00	600,00	153 336,00	1 080 349,00

2035	88 281,00	64 455,00	600,00	153 336,00	992 068,00
2036	93 901,00	58 835,00	600,00	153 336,00	898 167,00
2037	99 904,00	52 832,00	600,00	153 336,00	798 263,00
2038	106 276,00	46 460,00	600,00	153 336,00	691 987,00
2039	113 056,00	39 680,00	600,00	153 336,00	578 931,00
2040	120 257,00	32 479,00	600,00	153 336,00	458 674,00
2041	127 940,00	24 796,00	600,00	153 336,00	330 734,00
2042	136 101,00	16 635,00	600,00	153 336,00	194 633,00
2043	144 783,00	7 953,00	600,00	153 336,00	49 850,00
2044	49 266,00	631,00	200,00	50 097,00	584,00

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 20.11.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 23.11.24
Selskapsnummer: 5020 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET KARLSTADGATEN 14

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

Daan Cederløf og Roger Slaaen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Utbedring av brannsikkerhet.

Aksepter tilbud på brannsikring fra Firesafe og utvidelse av lån.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Økning av felleskostnader.

Felleskostnader økes med 10% fra 01.01.2025

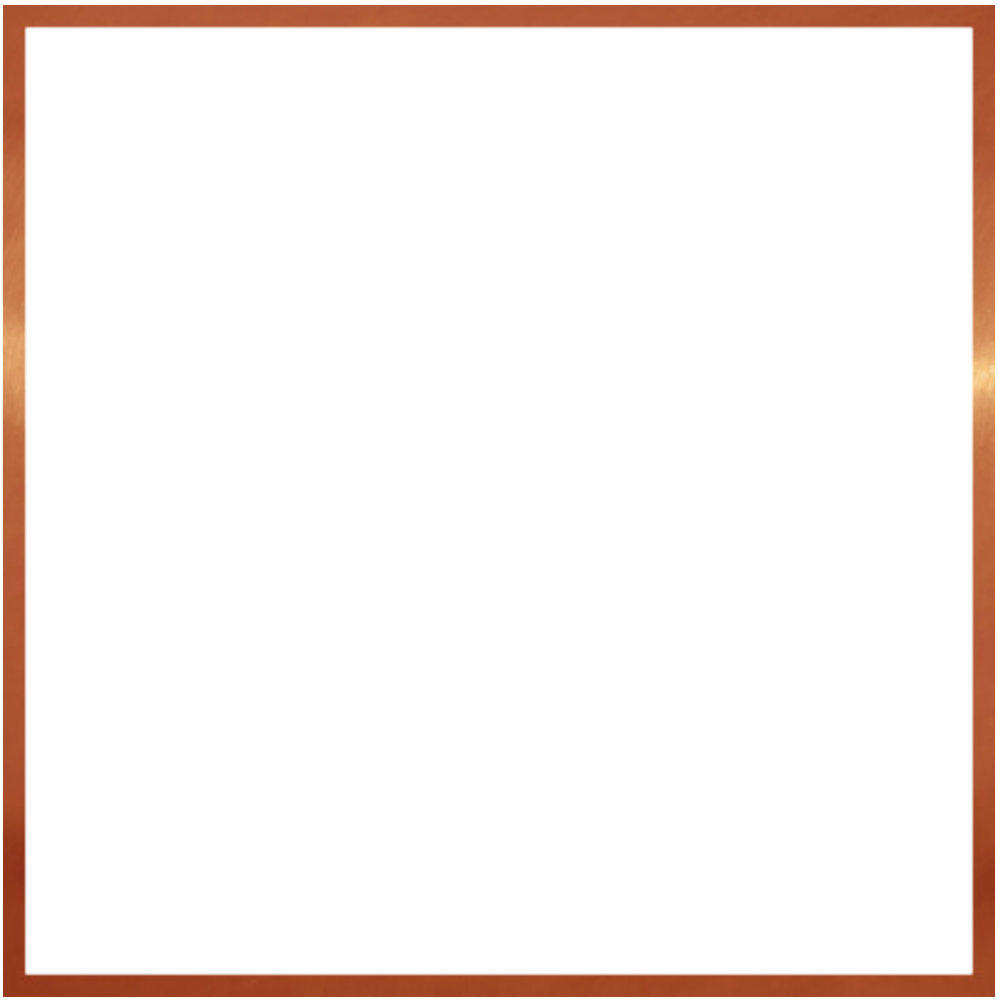
☐ For

☐ Mot

**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.



Vedtekter for
Borettslaget Karlstadgata 14

Org.nr.952098616

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 7. juni 2023

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Borettslaget Karlstadgata 14 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3.1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4.1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4.2 Overlating av bruk

(1) Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Andelseier skal ved utleie informere styret om leieforholdet og oppgi leietagers kontaktinformasjon, dersom andelseier ikke selv er hjemme under utleieperioden.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.

(3) Med styrets godkjenning kan andelseieren dessuten overlate bruken av hele boligen når en av følgende særlige grunner foreligger:
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4.3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) Det er utarbeidet egne husordensregler for borettslaget. Alle andelseiere har ansvar for å gjøre seg kjent med disse, og å følge dem.

(10) I tillegg til de faste, løpende pliktene den enkelte andelseier har, har borettslaget innført en vaktmesterordning som går på omgang. De viktigste husordensreglene og gjeldende vaktmesterordning er beskrevet i velkomstbrosjyren som alle andelseiere skal motta fra styret.

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5.3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6.1 Felleskostnader

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

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

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

6.2 Betaling av felleskostnader

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

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

6.3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7.1 Mislighold

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

7.2 Pålegg om salg

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

7.3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8.1 Styret

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

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

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

8.2 Styrets oppgaver

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

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

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

8.3 Styrets vedtak

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

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

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

8.4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9.1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9.5 Møterett

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

9.6 Møteledelse og protokoll

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

9.7 Stemmerett og fullmakt

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

9.8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10.1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av no,e spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

10.2 Taushetsplikt

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

10.3 Mindretallsvern

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

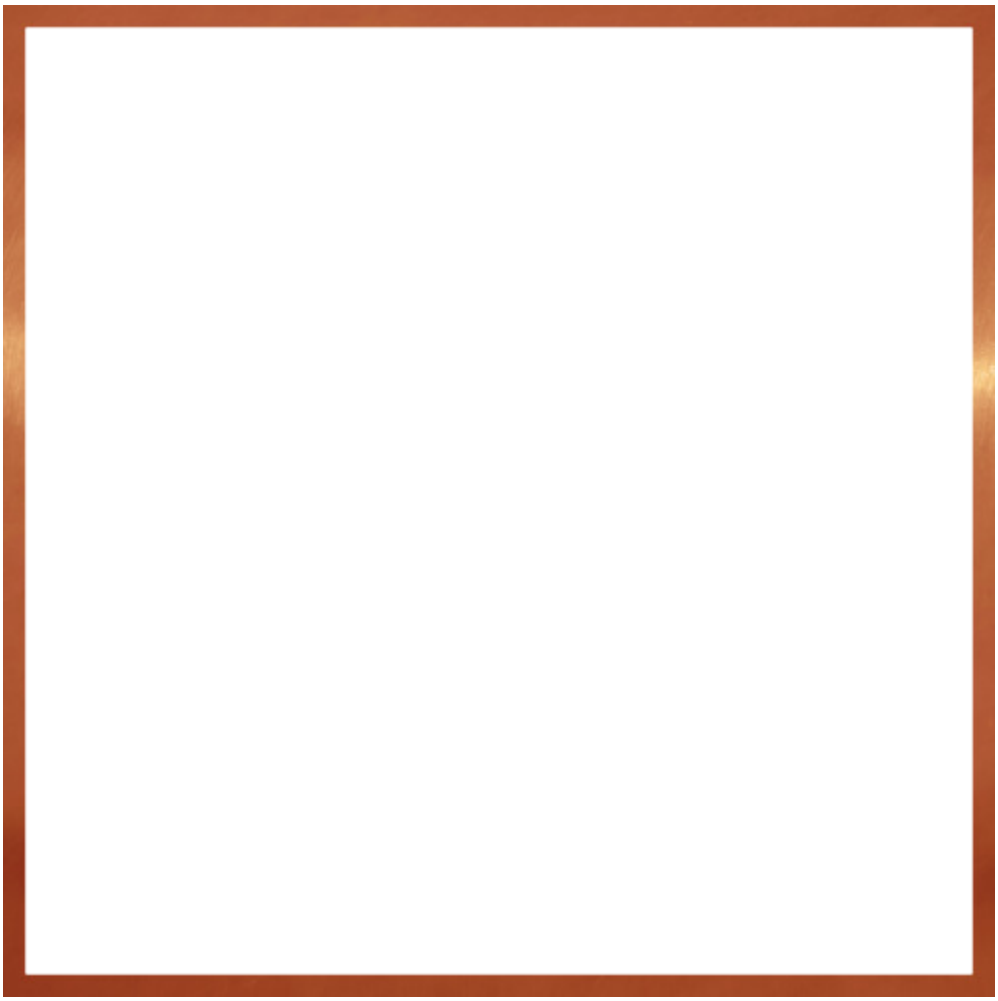
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11.1 Vedtektsendringer

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

11.2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av LOV-2003-06-06-39, endret 01.07.2022.



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

For

BORETTSLAGET KARLSTADGATA 14

Oppdatert på Generalforsamlingen av 07.06.2023

Husleieloven §§ 19-22:

Enhver leieboer plikter å ta vare på leilighet på en slik måte at denne ikke blir påført skade som forringer verdien.

Karlstadgata 14 borettslag er andelseiernes (beboernes) eiendom. Det er altså de som eier leiligheten og som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at eiendommen er i førsteklasses stand. Alle utgifter må dekkes av husleien.

Det er også beboerne som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet. For å oppnå dette og for å skape de best mulige forhold mellom beboerne, har en i "hus-ordenen" gitt enkle regler, som det er i beboernes interesse å overholde.

Beboeren plikter å følge bestemmelsene i husordenen og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene. Alle har plikt til å passe på husordenen blir fulgt og melde forsømmelser om misbruk til styret.

Husordenen er vedtatt på generalforsamlingen og gjelder i tillegg til vedtektene.

1. Alminnelige ordensregler

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger. Trapper, fellesrom og fri- arealet må ikke belemres med gjenstander som skjermer/hindrer passasje eller skjemmer nevnte områder.

Sykling er ikke tillatt på borettslagets plener.

Kjøring på boligveier med motorsykler, scootere og mopeder er ikke tillatt.

Vinduer eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.

Flaggstenger, antenner, markiser, skilter e.l. kan bare settes opp etter godkjenning av styret.

Alt avfall legges på anviste steder. Avfall skal aldri plasseres utenfor beholderne.

Dører til kjeller, loft og boder skal alltid være låst. Inngangsdørene skal holdes låst hele døgnet.

Ingen får henge opp gardiner eller gjøre andre former for dekorasjoner i trappeoppgangen eller på andre fellesarealer uten særskilt tillatelse fra styret.

2. Regler om ro i leiligheten

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00, helger og helligdager etter kl. 24.00. Festligheter som varer utover natten tillates to ganger i året. Utover dette i samråd med naboene.

Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 21.00 og kl. 08.00 og på helligdager. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer, under og ved siden av. Videre henstilles at banking og snekring innstilles etter kl. 20.00 av hensyn til naboene.

3. Dyrehold

Dyrehold er i utgangspunktet ikke tillatt. Styret kan i særlige tilfelle gjøre unntak fra forbudet etter søknad. Det er ikke tillatt å lufte hunder på borettslagets område.

4. Renhold

Beboerne skal holde loft, kjellerboder, trapperom og trappe-
romsvinduene rene. Beboerne skal etter tur vaske trapper og gang hver sin uke. Vinduet i trappeoppgangen en gang i måneden.

Hovedrengjøring av trappeoppganger, loft og kjeller påhviler beboerne og utføres etter styrets bestemmelse.

5. Vannrør lufting

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannrørene ikke fryser. Oppganger må ikke luftes slik at det medfører ulemper og unormal temperaturforhold i huset. Vinduer i oppgangen må ikke stå åpne om natta, heller ikke i regn og blåst. Om en leieboer finner det nødvendig å sette opp ett vindu i oppgangen, plikter han/hun å påse at det blir lukket. Dette gjelder også for inngangsdørene. Taklukene skal være lukket.

W.C.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i toalettet, og det må bare brukes toalettpapir.

6. Vaktmesterordningen

Vaktmesteruka varer fra mandag til og med søndag, og hver mandag skal vaktmesterklossen leveres til neste på listen slik at ordningen fungerer jevnt hele året. Hver beboer er pålagt vaktmester hver 16. uke. Er man selv ikke stand til å utføre oppgavene av forskjellige årsaker denne uka, må denne leieboer likevel ordne det slik at vaktmesteroppgavene blir gjort.

Vaktmesteroppgavene er:

- Måke snø og strø ved behov
- Holde fortauet rent
- Ansvar for blomster og grøntanlegg

- Vanne ved behov
- Klippe plen
- Klipping av hekk
- Luking av ugress
- Fjerning/overmaling av tagging på port og fasade
- Bytte lyspærer i felleomsråder
- Gå brannrunden minimum én gang/periode

Brannrunden utføres ved å sjekke

- at pulverapparater på loftet er tilstede og i god stand.
- at det ikke er plassert ting inntil piper eller i veien for rømningsveier i fellesarealer i kjeller og på loft. Flytt umiddelbart ting som står inntil pipe! Meld fra til styret hvis det står ting i rømningsveier.

Du finner en rød perm på loftet i borettslagshyllen (ved døren mot B-oppg.) med instrukser, som signeres når runden er utført.

Egenkontroll av skum- og pulverapparater : Sjekk at

- manometerpilen står på grønt
- slangen ikke er morken og utett
- plomberingen er intakt
- pulveret ikke har klumpet seg (snu apparatet opp ned og lytt)
- beholderen ikke er rusten eller har annen fysisk skade
- det er ryddig rundt apparatet slik at det er tilgjengelig

7. Meldinger og henvendelser

Mulige meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser inntil første generalforsamling.

Husordenen og slike meldinger gjelder ved siden av borettslagets vedtekter og det som for øvrig følger av borettslag- loven og husleieloven.

Henvendelse til styret anledning av husorden skjer skriftlig.

FORSKJELLIGE BORÅD

* Grøntanlegg med plen og beplanting er felles eiendom. Enhver plikter til verne om dette anlegget.

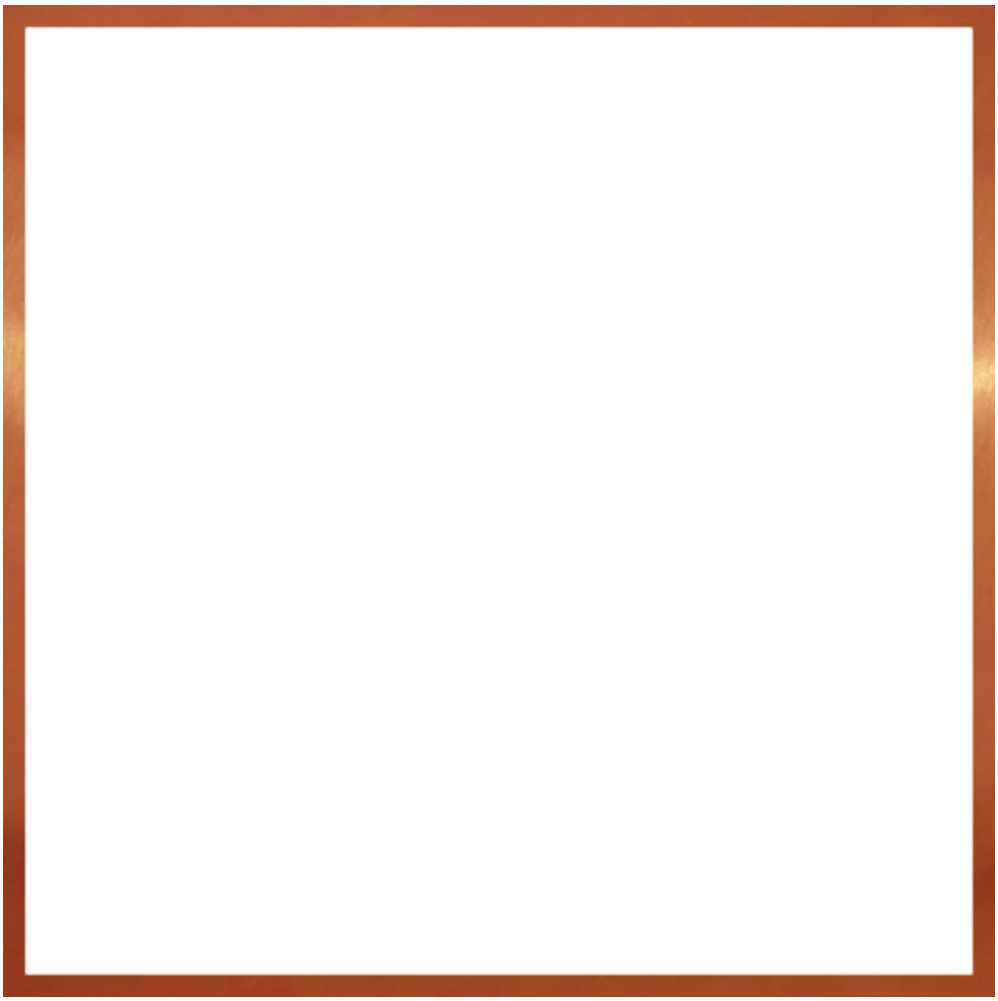
* Kast ikke mat ned på marken til fuglene. Det trekker rotter og mus til eiendommen.

* Små barn bør aldri være alene i kjeller eller loft. Det må ikke brukes bart lys i kjeller eller loft. Etter besøk på nevnte steder skal lyset slukkes.

* Dører til entreer og trapperom skal lukkes uten unødig støy.

* Trapperom skal ikke brukes til lekerom.

* Det er beboernes egen interesse å behandle innredninger og utstyr forsiktig. Mangler man ikke selv kan utbedre, meldes til styret. Utette kraner må beboerne straks besørge tettet.



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

For

BORETTSLAGET KARLSTADGATA 14

Oppdatert på Generalforsamlingen av 07.06.2023

Husleieloven §§ 19-22:

Enhver leieboer plikter å ta vare på leilighet på en slik måte at denne ikke blir påført skade som forringer verdien.

Karlstadgata 14 borettslag er andelseiernes (beboernes) eiendom. Det er altså de som eier leiligheten og som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at eiendommen er i førsteklasses stand. Alle utgifter må dekkes av husleien.

Det er også beboerne som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet. For å oppnå dette og for å skape de best mulige forhold mellom beboerne, har en i "hus-ordenen" gitt enkle regler, som det er i beboernes interesse å overholde.

Beboeren plikter å følge bestemmelsene i husordenen og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene. Alle har plikt til å passe på husordenen blir fulgt og melde forsømmelser om misbruk til styret.

Husordenen er vedtatt på generalforsamlingen og gjelder i tillegg til vedtektene.

1. Alminnelige ordensregler

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger. Trapper, fellesrom og fri- arealet må ikke belemres med gjenstander som skjermer/hindrer passasje eller skjemmer nevnte områder.

Sykling er ikke tillatt på borettslagets plener.

Kjøring på boligveier med motorsykler, scootere og mopeder er ikke tillatt.

Vinduer eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.

Flaggstenger, antenner, markiser, skilter e.l. kan bare settes opp etter godkjenning av styret.

Alt avfall legges på anviste steder. Avfall skal aldri plasseres utenfor beholderne.

Dører til kjeller, loft og boder skal alltid være låst. Inngangsdørene skal holdes låst hele døgnet.

Ingen får henge opp gardiner eller gjøre andre former for dekorasjoner i trappeoppgangen eller på andre fellesarealer uten særskilt tillatelse fra styret.

2. Regler om ro i leiligheten

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00, helger og helligdager etter kl. 24.00. Festligheter som varer utover natten tillates to ganger i året. Utover dette i samråd med naboene.

Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 21.00 og kl. 08.00 og på helligdager. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer, under og ved siden av. Videre henstilles at banking og snekring innstilles etter kl. 20.00 av hensyn til naboene.

3. Dyrehold

Dyrehold er i utgangspunktet ikke tillatt. Styret kan i særlige tilfelle gjøre unntak fra forbudet etter søknad. Det er ikke tillatt å lufte hunder på borettslagets område.

4. Renhold

Beboerne skal holde loft, kjellerboder, trapperom og trappe-
romsvinduene rene. Beboerne skal etter tur vaske trapper og gang hver sin uke. Vinduet i trappeoppgangen en gang i måneden.

Hovedrengjøring av trappeoppganger, loft og kjeller påhviler beboerne og utføres etter styrets bestemmelse.

5. Vannrør lufting

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannrørene ikke fryser. Oppganger må ikke luftes slik at det medfører ulemper og unormal temperaturforhold i huset. Vinduer i oppgangen må ikke stå åpne om natta, heller ikke i regn og blåst. Om en leieboer finner det nødvendig å sette opp ett vindu i oppgangen, plikter han/hun å påse at det blir lukket. Dette gjelder også for inngangsdørene. Taklukene skal være lukket.

W.C.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i toalettet, og det må bare brukes toalettpapir.

6. Vaktmesterordningen

Vaktmesteruka varer fra mandag til og med søndag, og hver mandag skal vaktmesterklossen leveres til neste på listen slik at ordningen fungerer jevnt hele året. Hver beboer er pålagt vaktmester hver 16. uke. Er man selv ikke stand til å utføre oppgavene av forskjellige årsaker denne uka, må denne leieboer likevel ordne det slik at vaktmesteroppgavene blir gjort.

Vaktmesteroppgavene er:

- Måke snø og strø ved behov
- Holde fortauet rent
- Ansvar for blomster og grøntanlegg

- Vanne ved behov
- Klippe plen
- Klipping av hekk
- Luking av ugress
- Fjerning/overmaling av tagging på port og fasade
- Bytte lyspærer i felleomsråder
- Gå brannrunden minimum én gang/periode

Brannrunden utføres ved å sjekke

- at pulverapparater på loftet er tilstede og i god stand.
- at det ikke er plassert ting inntil piper eller i veien for rømningsveier i fellesarealer i kjeller og på loft. Flytt umiddelbart ting som står inntil pipe! Meld fra til styret hvis det står ting i rømningsveier.

Du finner en rød perm på loftet i borettslagshyllen (ved døren mot B-oppg.) med instrukser, som signeres når runden er utført.

Egenkontroll av skum- og pulverapparater : Sjekk at

- manometerpilen står på grønt
- slangen ikke er morken og utett
- plomberingen er intakt
- pulveret ikke har klumpet seg (snu apparatet opp ned og lytt)
- beholderen ikke er rusten eller har annen fysisk skade
- det er ryddig rundt apparatet slik at det er tilgjengelig

7. Meldinger og henvendelser

Mulige meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser inntil første generalforsamling.

Husordenen og slike meldinger gjelder ved siden av borettslagets vedtekter og det som for øvrig følger av borettslag- loven og husleieloven.

Henvendelse til styret anledning av husorden skjer skriftlig.

FORSKJELLIGE BORÅD

* Grøntanlegg med plen og beplanting er felles eiendom. Enhver plikter til verne om dette anlegget.

* Kast ikke mat ned på marken til fuglene. Det trekker rotter og mus til eiendommen.

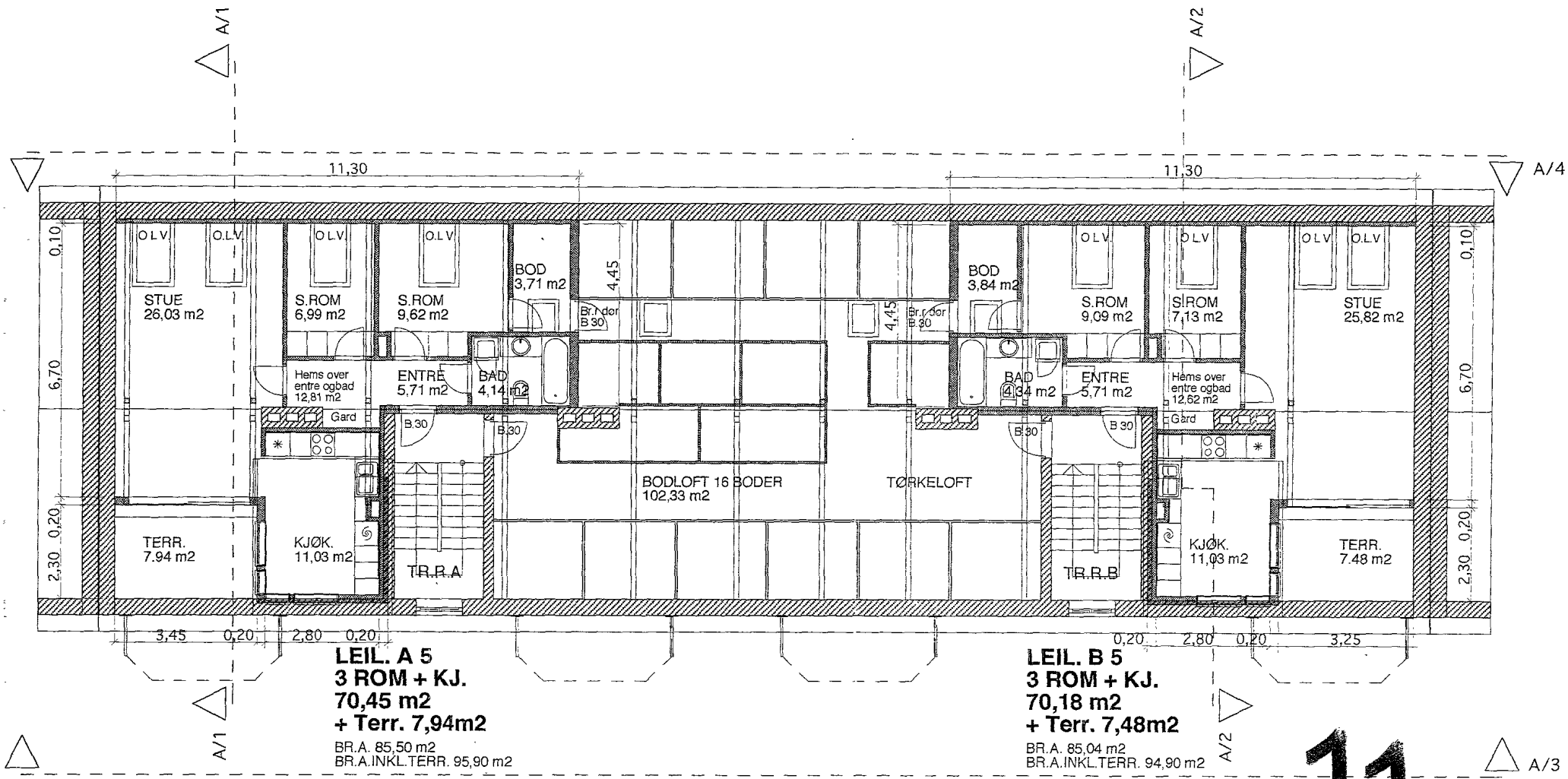
* Små barn bør aldri være alene i kjeller eller loft. Det må ikke brukes bart lys i kjeller eller loft. Etter besøk på nevnte steder skal lyset slukkes.

* Dører til entreer og trapperom skal lukkes uten unødig støy.

* Trapperom skal ikke brukes til lekerom.

* Det er beboernes egen interesse å behandle innredninger og utstyr forsiktig. Mangler man ikke selv kan utbedre, meldes til styret. Utette kraner må beboerne straks besørge tettet.

BYGGETEGNINGER
LOFT



LEIL. A 5
3 ROM + KJ.
70,45 m2
+ Terr. 7,94m2

BR.A. 85,50 m2
BR.A.INKL.TERR. 95,90 m2

LEIL. B 5
3 ROM + KJ.
70,18 m2
+ Terr. 7,48m2

BR.A. 85,04 m2
BR.A.INKL.TERR. 94,90 m2

11

487 - 024A
KARLSTADGATA 14
NYE BALKONGER
OG LOFTSLEILIGHETER
PLAN LOFT M.1:100

KORR.A 21.05.99 * R.T.
B.M. 20.11.98 * R.T.

Oslo 12.10.98 * R.T.
TERJESEN & KJELLSTAD A/S
Arkitekter MNAL
Seilduksgata 25 0553 Oslo
T.22.871240 * F.22.871249

FERDIGATTEST OG EKSPEDISJONSDOKUMENTER

B. L. J.-No 3869/94
4 Bilag

Anmeldelse
3 Tegninger

STADSKONDUKTØR 2524 94 KRISTIANIA

j. nr. 2597/94

Expeditions-Dokument

angaaende Forhøi, Bygning, Reboelse) Bryggerhus, Pavel.

paa Matr.-No. 14 Karlsbadgade

Indleveret 2den November 1894 Attesteret 23 September 1898.

Idet undertegnede Kommune tilstiller Dem
Erklæring.

Christiania, den 3die November 1894.

P. Schøyen

SUNDHEDSCOMMISSION 625 94 KRISTIANIA

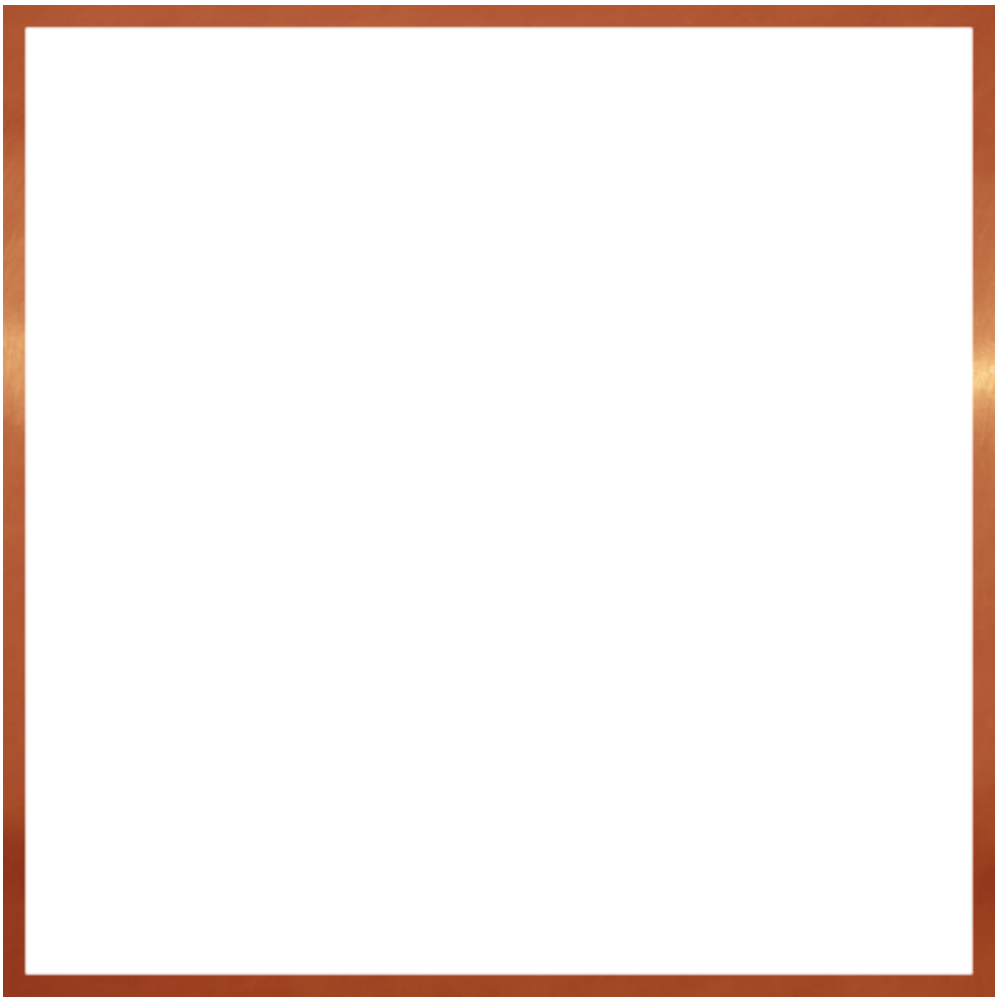
Intet at bemærke
paa
Theodor Gallis.

Overensstemmer med Sundhedskommissionens —!
Da Ansøgeren ikke giver Anledning til nogen Bemærkning paa sin Side, foreslaaes det approberet.

Christiania den 7 November 1894
P. Schøyen

CHRISTIANIA JN° A 540 94 BYGNINGSKOMMISSION

Overgives Hr. Stadskonduktøren.
I Henhold til ovenstaaende Kommissionens Indstilling af idag, maa Bygningerne i Overensstemmelse med Tegningerne ikke tages i Brug, førend Skorstenene ere forsynede med Gnistfangere, hvilket vil blive at paase ved Ildstedsrevisionen.
Christiania 13 Nov. 1894
P. Dunker



Anmeldelse
1. Tegn.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 1514
1934
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Verksted x ildsted

på matr.-nr. 14 Karlstadgaten

Innlevert 3 septbr 1934 Attestert 7/7-47

Overmedisinalkollegiet
Oslo helseråd
11/9-34
A. Skielland

SB/VW.

Ad: 14 Karlstadgaten, jnr. 921/34.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

I forbindelse med tidligere behandlinger av samme sak fastholdes at bruk av ildsted ikke kan tillates. Rommet er tillatt benyttet som verksted (salmaker).

Oslo helseråd den 11. september 1934.

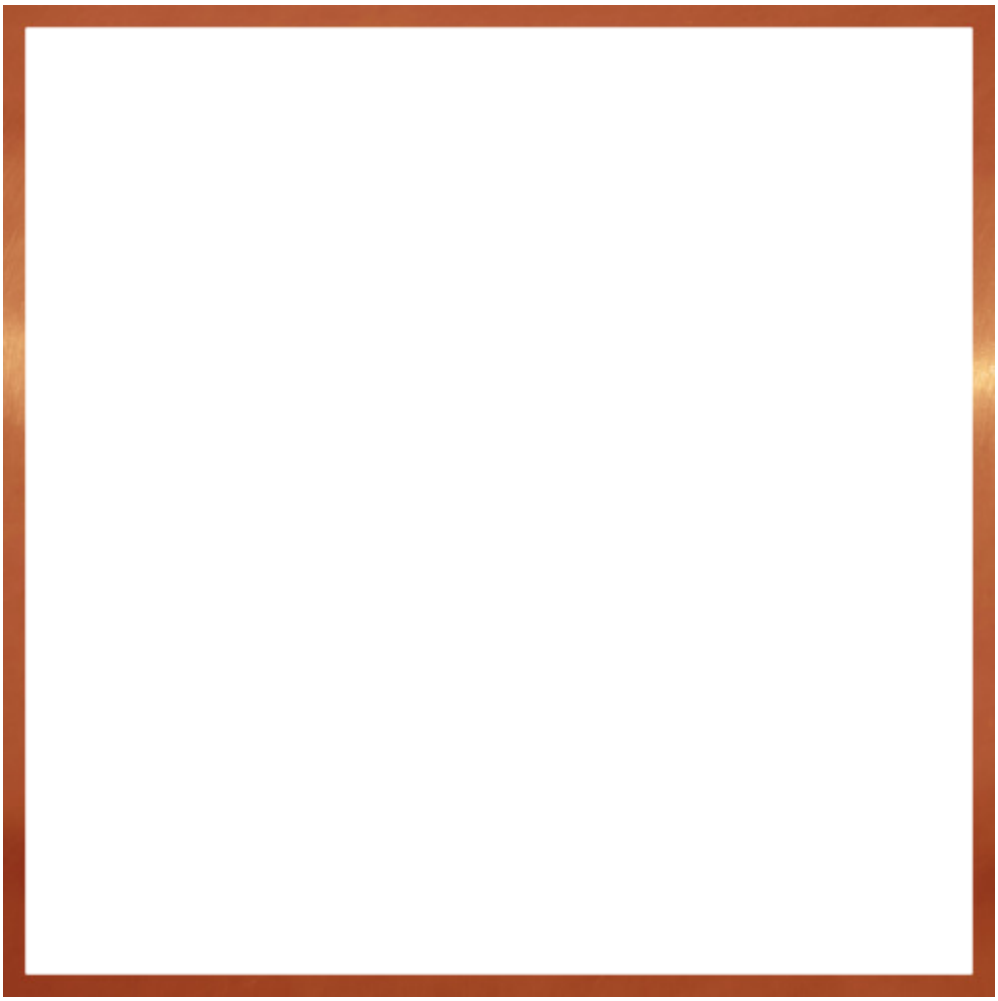
Efter bemyndigelse

Axel Strøm

Bygn. chefens J.nr.:
mottatt: 11 SEP. 1934

f.d. til innstilling
Oslo 13/9-34
Thomassen

Sigurd Bay



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleb gate 19 (Tlf. 60 30 6)

Ferdigattest
for mindre utbedring

Sammenslåing leil.innr. bad/w.c.
i 1.-4.etg. utskifting vinduer m.m.

Adresse	Gnr./bnr.	Ref. 125
Kristadgata 14		

Tiltakshaver

Oslo Byfornyelse A/S
Fredensborgvn.11,

OSLO 1

Ansvarshavende

Murm.Erling Larsen
Østre Aker vei 60

OSLO 5

Vår ref./Dato

Dato

10.januar 1984.

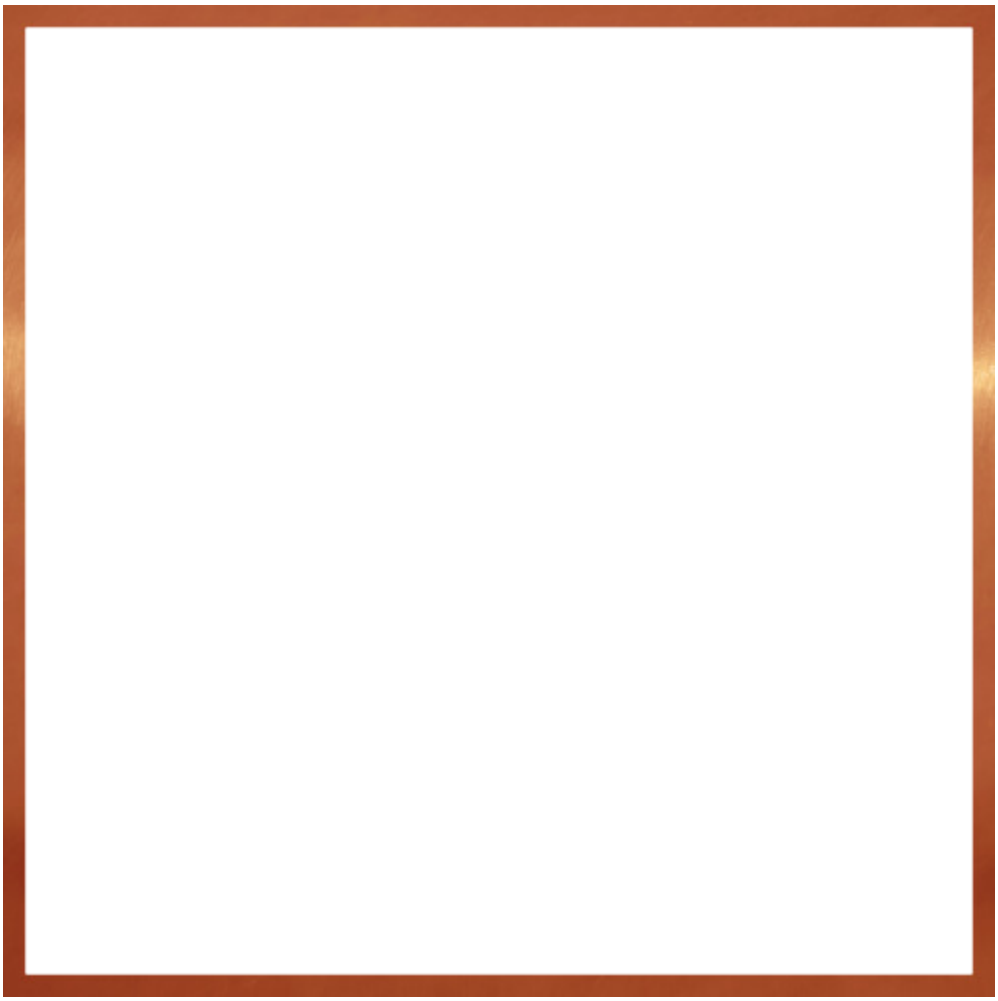
Det meddeles at man ved nite besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke funn noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M.Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt oppsetting av ventilasjon og gjelder ikke for installasjon av sentralvarmeanlegg, sentralvarmeovnegg, gass og elektrisitet.

Anmerkninger



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III " 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Ny döråpning i forb.med sammenslåing av 2 leil.i 2.etasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Karlstadgt.14		71/3493

Byggherre

Arne Berg,
Karlstadgt.14,

Oslo 5.

KR/SP

Ansvarshavende

Murm.R.Gulbrandsen,
Trondheimsvn.35,

Oslo 5.

Dato
3.mars 1972

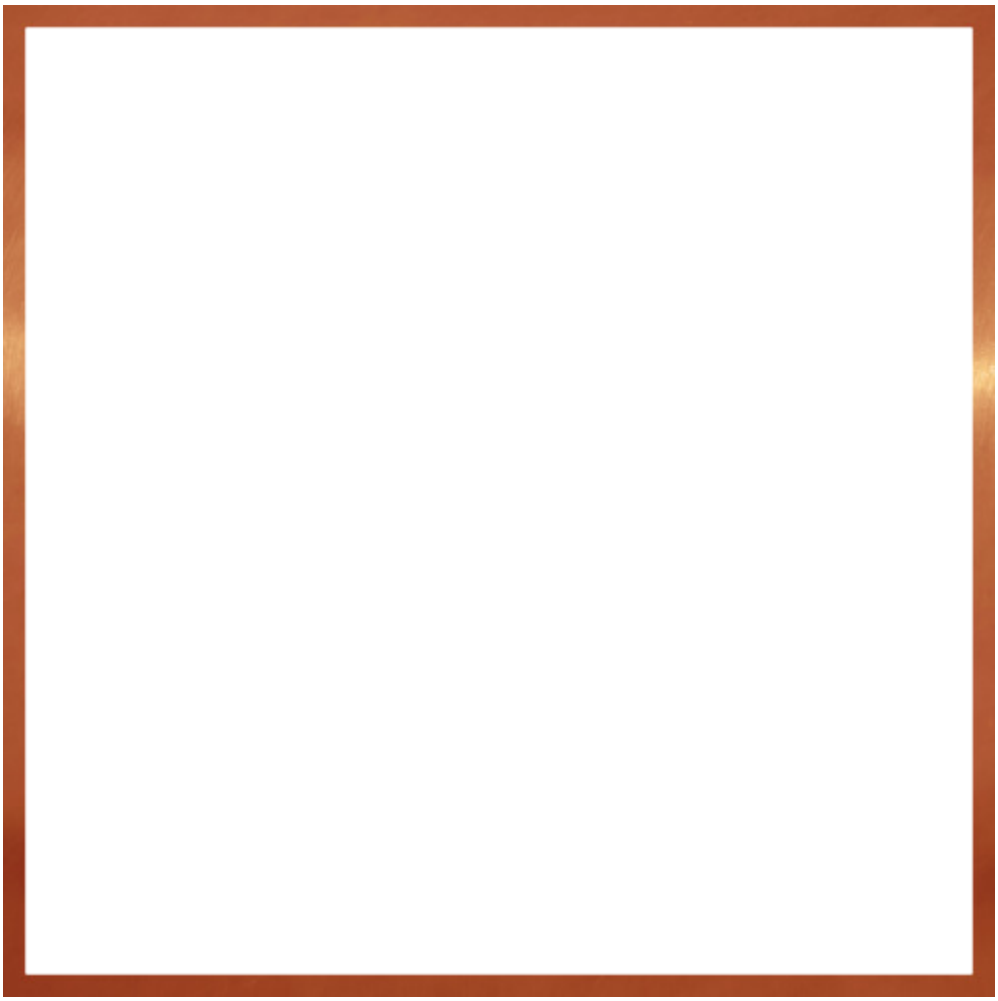
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

KR

Bygningsinspektør
Kaare Regbo

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

SKJ. C-13. 10 000. SANDVORD. 3384077I. –



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PIPE EKSPERTEN AS
Postboks 2089
1760 HALDEN

Dato: 06.12.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201616155-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Aleksandar Stijacic | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KARLSTADGATA 14	Eiendom:	227/245/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET KARLSTADGATEN 14	Adresse:	c/o HBRI AS Hammersborg torg 1, 0179 OSLO
Søker:	PIPE EKSPERTEN AS	Adresse:	Postboks 2089, 1760 HALDEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Karlstadgata 14

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av piper, mottatt 29.11.2016.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201616155			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Skråfoto			1/5

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/

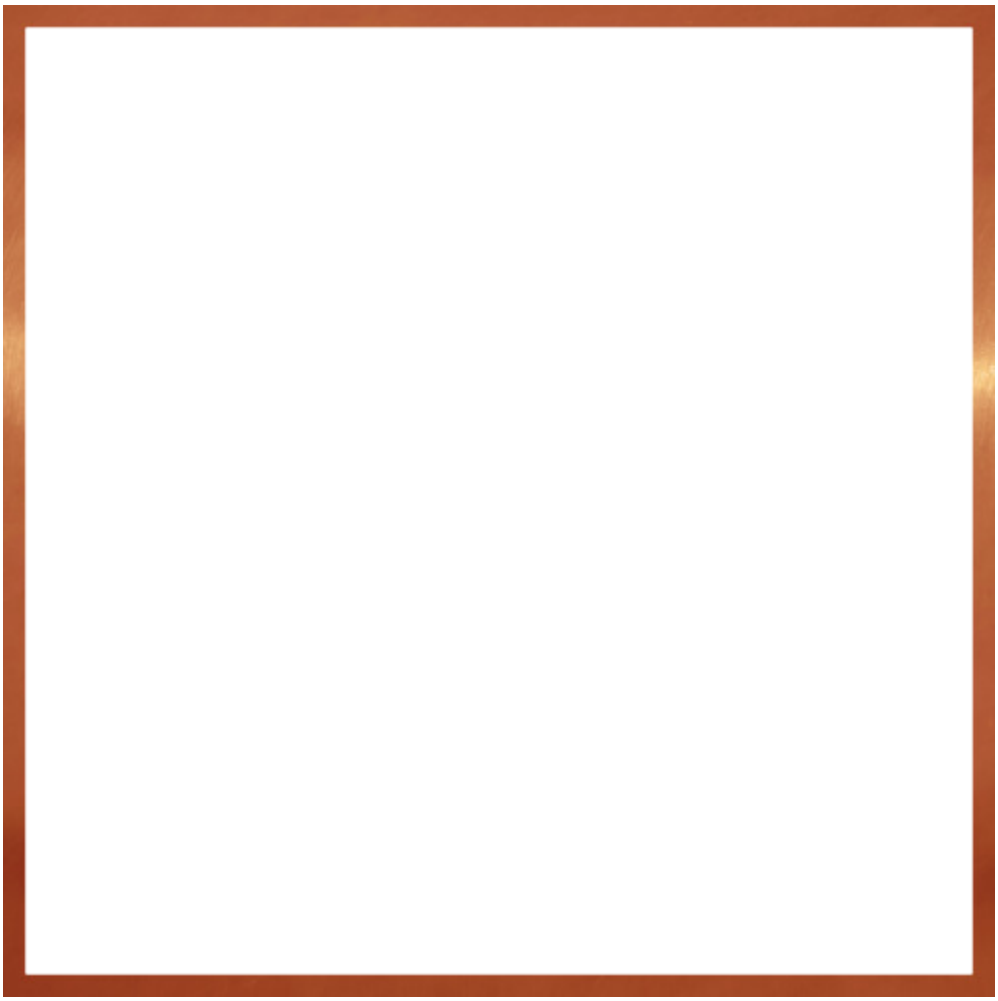
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.12.2016 av:

Aleksandar Stijacic - saksbehandler
Hanne Amalie Gøytil Lund - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:

BORETTSLAGET KARLSTADGATEN 14, c/o HBRI AS Hammersborg torg 1, 0179 OSLO,
astrid.arnslett@cicero.oslo.no



Anmeldelse
Tegning

4V 2385
1433

Ekspedisjons-Dokument

angående Bilgeldelig garasje

på matr.-nr. 14 Karlstadgaten

Innlevert 21 desember 1933 Attestert

Duplikat sendt brandchefen

Overrundet Oslo helseråd

Oslo den 21de desember 1933

A. Hilland

SB/VW.

Ad: 14 Karlstadgaten, jnr. 1364/33.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Dispensasjon fra bygningslovens §§ 75 og 76 anbefales innvilget i henhold til § 8.

Alt takvann og overvann må ha lett avløp til eiendommens kloakk.

Oslo helseråd den 29. desember 1933.

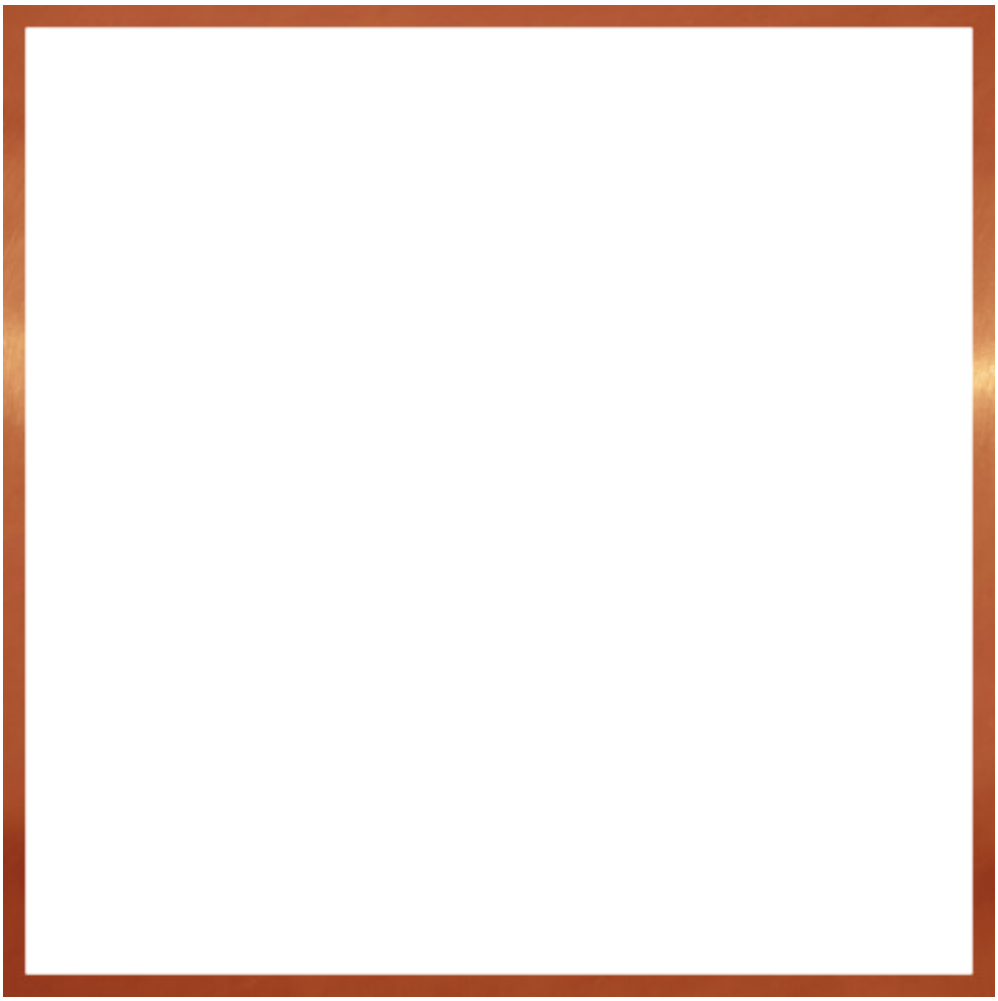
Efter bemyndigelse

Alfred Sundt

Bygn. chefens J.nr.
30 DEC. 1933

Ingrid Dahl
f.

p.d. til innstilling
Oslo 2/1. 34
O. Klingenberg



A N M E L D E L S E .

Tegning

Ø.D. 750/40

Ekspedisjons=Dokument

angående Forandr. leilighet

på matr.-nr. 14 Karlstadgata

Innlevert 14.sept.1940 Attestert

Sendes Oslo helseråd.

Oslo, den 16-9-40.

GM/TB

Ad: 14. Karlstadgata.

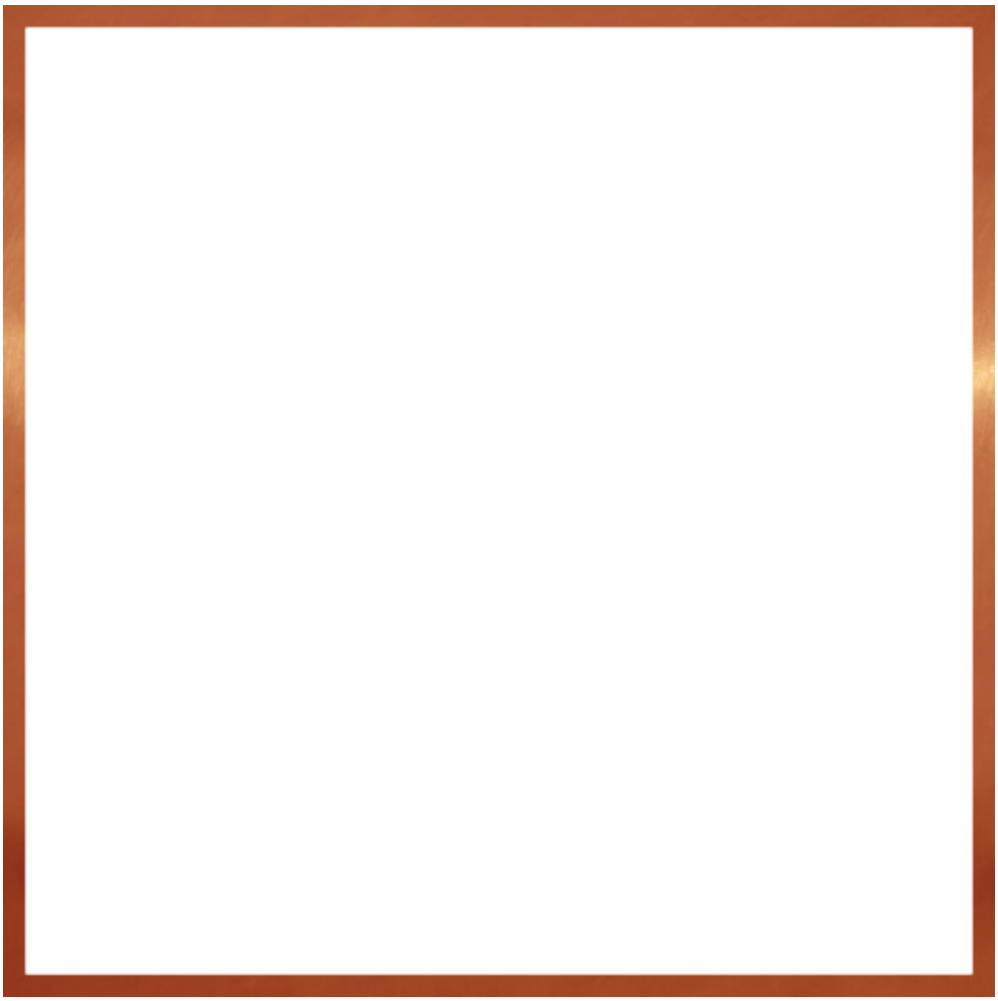
Sendes tilbake til herr bygningssjefen.
Meldinga anbefales.
Oslo helseråd den 20. september 1940.
Etter fullmakt.

Bygn. [illegible]
mottatt 24 SEP 1940

Sgnd. [illegible]

p. d. til ansettelse.
Oslo 24. sept. 1940. [illegible]

Bgv. M. 24. X. 39. 5000 H. C.



Anmeldelse Tegning

936/1919

936/1919

Expeditions-Dokument nr. 1. Nyt bygerum i kjælderen

angaaende forandr. av bryggerum i østhus til garage (adgangsrum) samt privetbygg.

paa Matr.-No. 14 Kvækadalsgaten

Indleveret 25 septbr 1919 Attesteret 31/12-24

936/19 Overrundes Ønske. middelhøiden til 2 etage.

26/9 19.

L. Pettersen.

Jnr. 380/19.

Sundhetskommissionen har fattet følgende

beslutning:

Dispensation fra bygningslovens § 42 med hensyn til middelhøiden i 2. etage samt fra § 41[5] og 43 med hensyn til isolation og høide over terrenget anbefales ikke indviliget. Bryggerhusene i forbygningen maa skaffes effektivt dampavtrek fra rummet.

Kristiania sundhetskommission 10. oktober 1919.

Kr. Sundhedskommissions J.No. 1416/1919 Indkjøbt

A. Dietrichson

Chr. Svane

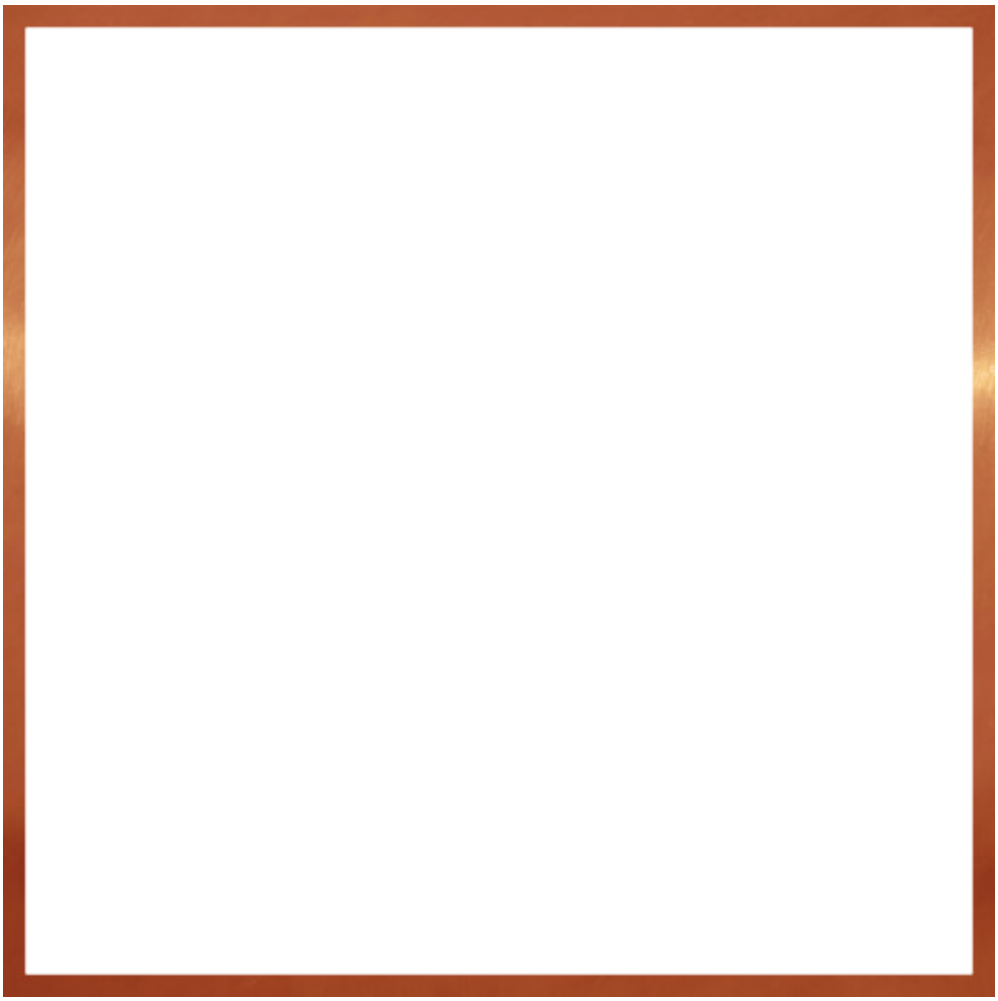
936/19

Efter indstilling.

17/10 19

L. Pettersen

936/19



43

199807132

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

KOPI

Centrum Bygg- og Vedlikeholdsservice AS
Bekkelagskaia 2
0193 OSLO

Dato: 28 MAI 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199807132-41 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Hans Andersen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	KARLSTADGATA 14	Eiendom:	227/245/0/0
Tiltakshaver:	Brl.Karlstadgata 14 v/Kyrre Lekre	Adresse:	Karlstadgata 14, 0553 OSLO
Søker:	Terjesen & Kjellstad A/S	Adresse:	Seilduksgata 25, 0553 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Leif O. Solheim
avd. ing.

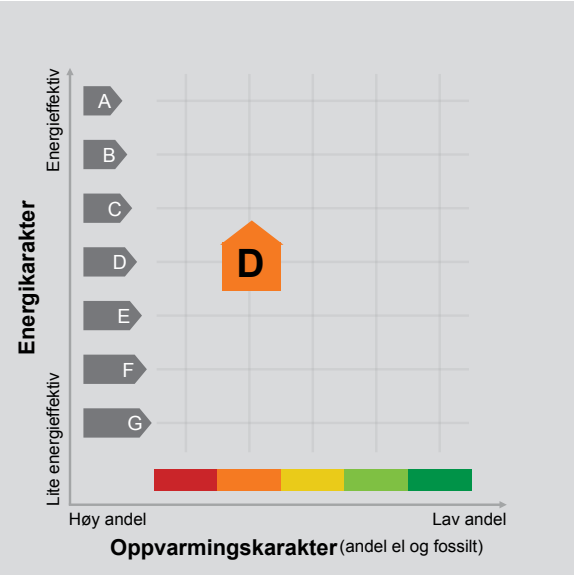
Hans Andersen
saksbehandler

Kopi til: BRL Karlstadgt. 14 v/ Gunhild Vegge, Karlstadgt. 14 A, 0553 Oslo.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Karlstadgata 14A
Postnummer	0553
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	245
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80564147
Bruksenhetsnummer	L0101
Merkenummer	Energiattest-2025-117278
Dato	08.05.2025



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 8 180 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:

5 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	2 400 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Bruk varmtvann fornuftig
- Spar strøm på kjøkkenet
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2000
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

NABOLAGSPROFIL

Karlstadgata 14A

Nabolaget Freiaparken/Sofienbergparken - vurdert av 183 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	13 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	23 min 1.9 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	9 min 0.8 km
Hersleb videregående skole	11 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Gøteborggata 14 - 11954	4 min
Gøteborggata 14 - 11953	4 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	3 min 0.2 km
Olaf Ryes plass Linje 11, 12, 18	5 min 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	13 min 1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 1.9 km

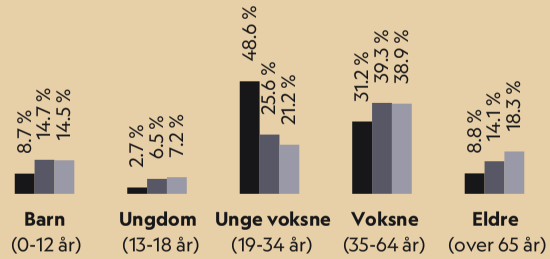
BARNEHAGER

Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	3 min 0.2 km
Konfektfabrikken barnehage (0-5 år) 61 barn	4 min 0.4 km
Gaia barnehage (0-5 år) 77 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Rodeløkka	2 min
Joker Grunerløkka	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Freiaparken/Sofienbergpar	2 019	1 302
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil

SPORT

⚽ Sofienbergparken balløkke	4 min 🚶
⚽ Dælenengen ballbane	5 min 🚶
🚴 Fitness24Seven Grünerløkka	7 min 🚶
🚴 EVO Grünerløkka	9 min 🚶

«Utmerket beliggenhet, med godt kollektivtilbud og rekreasjonsområder (museer, parker, uteliv og restauranter).»

— Sitat fra en lokalkjent

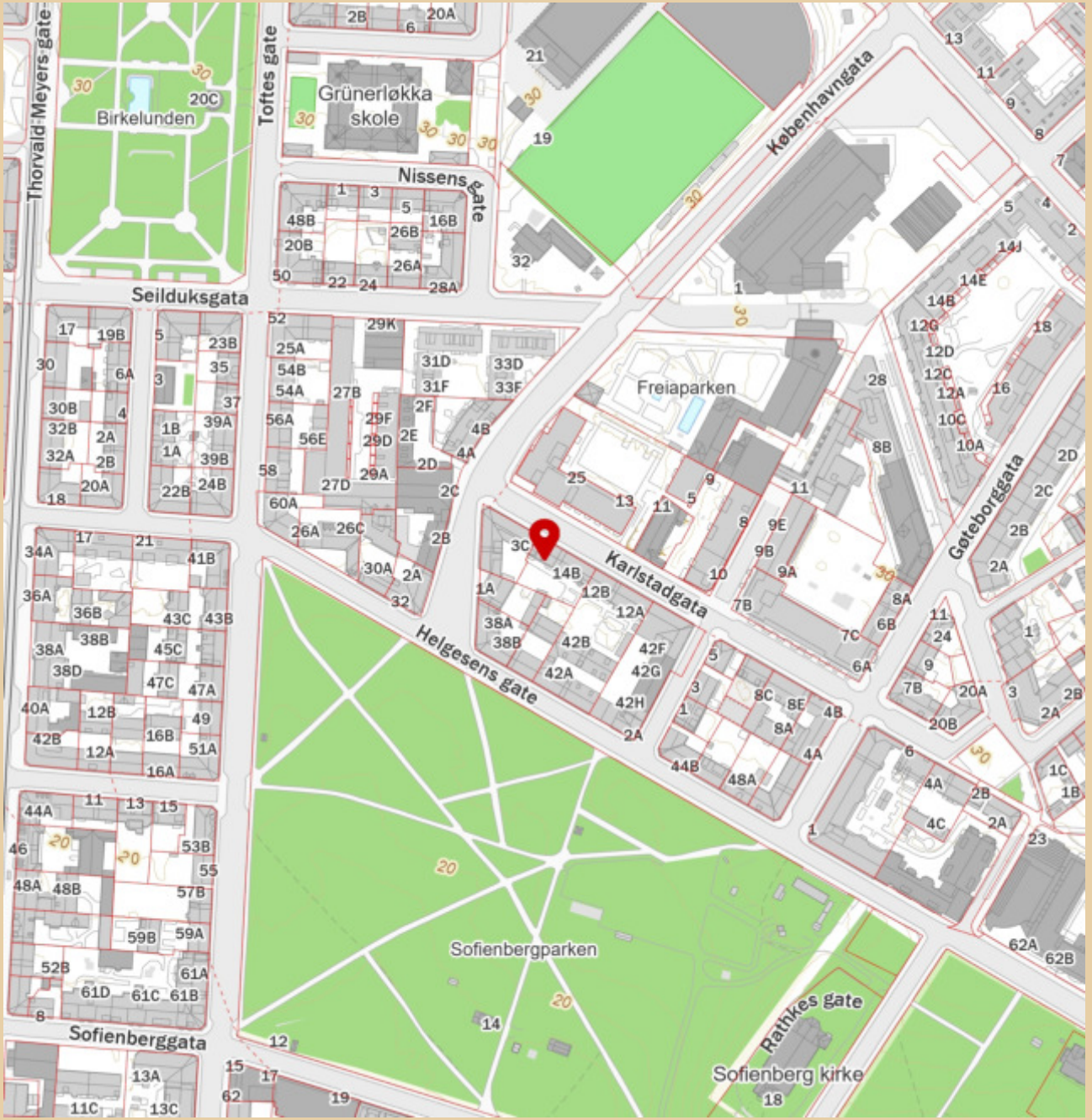
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Karlstadgata 14A
Andelsnr. 17 Orgnr. 952098616 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
302-25-0113

Meglerforetak: Frontline Grünerløkka AS
Saksbehandler: Milan Pejic
Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 47 14 55 65
E-post: milan.pejic@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