TORVBAKKGATA 2A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Informasjon fra forretningsfører
Protokoll til årsmøte 2025
Innkalling årsmøte 2025
Ekstraordinært årsmøte 2021
Vedtekter
Husordensregler
1024546
20090
Boligblokk - Ferdigattest - 1987
Bygnings tegninger 1984
Reguleringskart
Arealbekreftelse
Oversiktskart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

TORVBAKKGATA 2 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 11.06.2025

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: Ibrahim Can.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Torvbakkgata 2 A, 0550 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1986

GNR 228 BNR 128 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Grünerløkka rode 1

Verdivurdert til

7 260 000

142 082	7 402 082	74 747
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	99 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1986

Fellesutgifter	5 773
Formue	31 280
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Parkering Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Torvbakkgata 10				22.08.2024	6 850 000	**6 970 000**	128 000	7 098 000	**87 630**
	81 m²	1986	4. etg	2 sov						
2	Nedre gate 8 A				25.02.2025	6 590 000	**7 100 000**	0	7 100 000	**95 946**
	74 m²	1890	3. etg	3 sov						
3	Markveien 56				13.05.2025	7 200 000	**7 400 000**	108 020	7 508 020	**112 060**
	67 m²	1981	2. etg	2 sov						
4	Torvbakkgata 12				20.08.2024	6 950 000	**7 250 000**	0	7 250 000	**100 694**
	72 m²	1892	3. etg	2 sov						
5	Sofienberggata 3 E				16.08.2024	7 000 000	**7 300 000**	315 887	7 615 887	**104 327**
	73 m²	1981	4. etg	2 sov						
6	Nordre gate 23 A				29.07.2024	7 500 000	**7 425 000**	0	7 425 000	**106 071**
	70 m²	1872	4. etg	2 sov						
7	Deichmans gate 7 A				17.02.2025	6 800 000	**7 335 000**	164 000	7 499 000	**115 369**
	65 m²	1879	4. etg	2 sov						

Torvbakkgata 2A - en stor 5-roms med en to balkonger, egen garasjeplass, to store boder og Oslos peneste bakgård! Her bor du meget sentralt på Grünerløkka en bydel som byr på et pulserende byliv og samtidig tilgang på byens flotte parker, grøntområder og flotte Akerselva.

Leiligheten holder en eldre standard og er å anse som et oppussingsobjekt hvor du kan skape din drømmebolig! Dagens planløsning er innholdsrik og fleksibel med flere muligheter og et flott potensial.

Høydepunkter:
•Stor 5-roms sentralt på Grünerløkka
•Oppussingsobjekt med stort potensial!
•Innholdsrik planløsning m/3 soverom
•Vestvendt balkong mot Akerselva & østvendt balkong mot bakgård
•Prisbelønt bakgård - kåret til Oslos beste av Oslo kommune
•Garasjeplass inkludert
•Felles treningsrom
•To boder

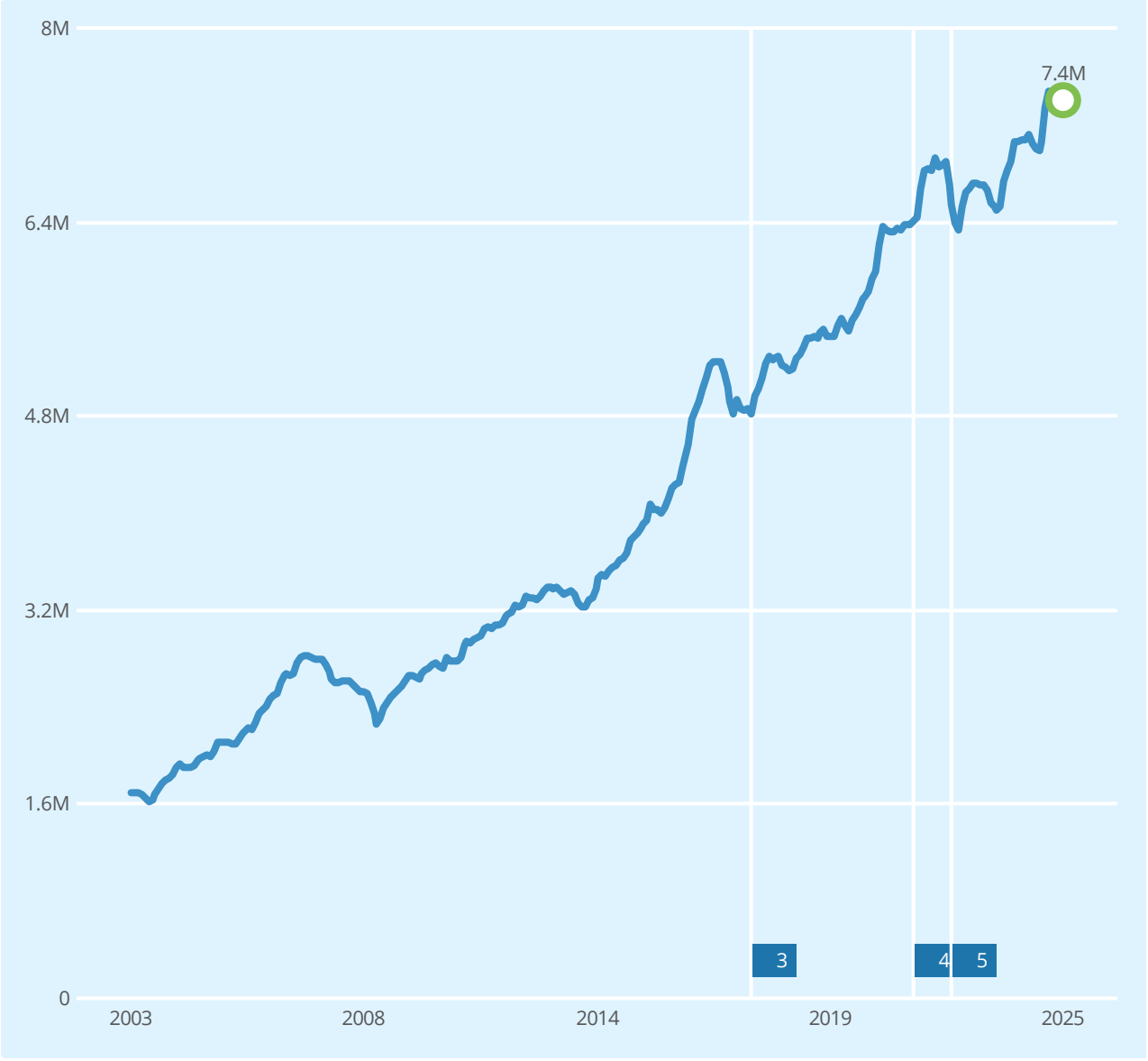
PrivatMegleren Frontline 11.06.2025

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i Grünerløkka rode 1 grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

7.5M
7.3M
7 045 000 Prisantydning i snitt
6.9M
6.7M
6.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
41
dager

Leiligheter solgt i Grünerløkka rode 1 grunnkrets siste 3 mnd

14
leiligheter solgt

8.7M
8.3M
8 070 000 Salgspris i snitt
7 728 000 Prisantydning i snitt
7.5M
7.1M
6.7M

Solgt i snitt i løpet av
29
dager

for 5.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

107 236 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd
102 868 Grünerløkka rode 1 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

74 747 Torvbakkgata 2 A Totalpris 7 400 000

TILSTANDSRAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet (borettslag)
Torvbakkgata 2 A
0550 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Morten Kjønniksen
Dato: 28/05/2025

Halvorsensvei 6
Blommenholm 1365
90024343
kjonnik@gmail.com

MK Takst AS

BMTF

FAGMANN GARANTI

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:228, Bnr: 128
Hjemmelshaver:	Vibo Stiftelsen
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	25
Byggeår:	1986
Tomt:	2470 m²
Kommune:	301

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Vibo Stiftelsen
Befaringsdato:	28.05.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter.
Vann:	Offentlig via stikkledning
Avløp:	Offentlig via stikkledning
Adkomst:	Offentlig vei

OM TOMTEN:
Tilnærmet flat tomt. Bakgård opparbeidet med plen, busker, trær, sittegrupper og gangveier belagt med belegingsstein.

OM BYGGEMETODEN:
Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn. Grunnmur i betong, vegger i bærende konstruksjoner i betong, fasader forblendet med teglstein samt liggende trekledning. Etasjeskillere av betong. Saltak i trekonstruksjon tekket utvendig med takstein (ikke besiktiget).

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår med noe elde og slitasjeskader og mangel av vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht. standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom, oppvarming osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

ANNET:
Stikkprøver tatt på romhøyder ved befaring er på tilfeldig valgt i rommets hovedhøyde. Det kan forekomme nedsenkninger eller kanaler i deler av rommene. Stikkprøver tatt på planhet gulv ved befaring, er tatt på tilgjengelige steder på befaringsdagen.

Romhøyder. Entré 238cm, soverom 238 cm, soverom 238 cm, soverom 238 cm, stue 238 cm, kjøkken 238 cm, bad 238 cm, toalett 238 cm.
Planhet gulv. Entré 15 mm, soverom 5 mm, soverom 27 mm, soverom 20 mm, stue 18 mm, kjøkken 18 mm, toalett 15 mm.

DOKUMENTKONTROLL:
Det er ikke fremlagt noe relevant dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger. Bad med en vegg med baderomspanel, ellers malte slette flater alle rom.
Tak. Malte slette flater alle rom.
Gulv. Vinylbelegg bad og toalett, malte slette flater ellers.

Noen hakk og glipper i skjøter mellom gulvbord og mot vegger og noen skader. Overflater vegger/tak har noe behov for overflate behandling.
Det er registrert noen hakk og glipper i skjøter mellom gulvbord og mot vegger, samt enkelte skader. Overflater vegger og himling har behov for noe vedlikehold og overflatebehandling.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil eller mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

FELLESKOSTNADER:
Felleskostnader, spesifikasjon av andel fellesgjeld og ellers bruk av felleskostnader må hentes inn fra regnskapsfører.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
3. Etasje.	99	14		6		
SUM BYGNING	99	6		6		
SUM BRA	105					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré, gang, stue, kjøkken, bad, wc og tre soverom.

BRA-e:

Bod med skråtak på felles loft målbart areal på ca. 4 m2, gulvareal på 7 m2.
Bod i felles kjeller på 7 m2

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser og er rundet opp, areal i hele kvm. Rommene er definert utifra faktisk bruk ved befaringen, uavhengig av hva de er godkjent brukt som av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken selv om det er medtatt. Tomteareal er hentet fra Eiendomsverdi (ikke kontrollmålt).

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen er undersøkt i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, da boligen var tømt for inventar.

ANDRE MERKNADER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Lånt nøkkel.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Morten Kjønniksen

Murmester/takstmann

28/05/2025



Morten Kjønniksen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 1

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

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

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Veggmontert servant med utenpåliggende speil og belysning over. Dusjkabinett med ett- greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av stål og avløpsrør i plast. Badet bærer preg av alder og har behov for oppgradering for å tilfredsstille dagens standard.

TG 2. Alder og standard.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel
Fall fra gulv ved dørterskel til front av dusjkabinett er 6 mm, vinylbelegg er trukket 60 mm opp på dørterskel så høydeforskjell er innenfor gjeldende krav. Fall i dusjsone er under dagens krav, samme gjelder fall på hovedgulv.

TG 2. Fall gulv i dusjsone.
TG 2. Fall på hovedgulv.

Merknader: Dagens krav til høydeforskjell mellom topp flis ved terskel, til topp av slukrist er 25 mm. Krav til fall i dusjsone er 1:50, 1:100 ved nedsunket felt med minimum 10 mm. Det er også krav til fall på hele gulvet, minimum 1:100.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1986.

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Vinylbelegg fra byggeår. Sluket lot seg ikke kontrollere grunnet plassering av dusjkabinett, som hindrer enkel tilgang og rengjøring.

TG 2. Alder vinylbelegg.
TG 2. Tilgang rengjøring av sluk.

Merknader: Forventet levetid for vinylbelegg er 30 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 1

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

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

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

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

Det er ikke opplyst om når kjøkken er montert. Innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, toppmontert kum med ett- greps blandebatteri. Oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, ventilator med kullfilter og lys. Det er montert komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper. Vannrør i stål og avløp i plast. TG er gitt utifra en helhetsvurdering.

Merknader: Krav til fastmontert komfyrvakt og lekkasjestopper ble innført i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Krav til komfyrvakt gjelder ved rehabilitering dersom det legges ny kurs til komfyr/platetopp. Krav til lekkasjestopper gjelder også ved rehabilitering.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Separat toalettrom med gulvmontert toalett og veggmontert servant med speil over. Det er ikke lekkasjesikring på toalettrom.

TG 2. Mangel av lekkasjesikring.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1985/86. Vinduene ble kontrollert ved tilfeldig utvalg og visuell inspeksjon. De fremstår med alder- og slitasjepreg samt noe manglende vedlikehold på befaringsdagen. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser som krever umiddelbare tiltak utenom at det mangler en vindushaspe på et soveromsvindu.

Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel med naturlig aldring og slitasje over tid, og at eldre vinduer normalt har lavere isolasjonsverdi enn nyere typer. Det ble ikke observert punkterte glass under befaringen, men dette kan ikke utelukkes da påvisning krever spesifikke lys- og temperaturforhold.

TG 2. Alder/slitasje.

Merknader: Forventet levetid for vinduer med tre- ramme og glass er rundt 30- 40 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting, se under.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Balkong på 4 m2 mot west med støpt dekke påført epoxy. Rekkverk oppført i mur med gelender i tre montert på toppen, høyde 103 cm.
Balkong på 2 m2 mot øst med støpt dekke påført epoxy. Rekkverk oppført i mur med gelender i tre montert på toppen, høyde 96 cm.
En av festebrakettene mellom vegg og murt rekkverk mangler på østvendt balkong. Det er ikke foretatt en vurdering av eventuelt fareomfang knyttet til mangelen. Det anbefales nærmere kontroll for å vurdere eventuell svekkelse av rekkverkets stabilitet.

TG 2. Mangel av festebrakkett.
TG 2. Høyde rekkverk østvendt balkong.

Merknader: Dagens krav til høyde rekkverk er 100 cm. Nivåforskjell på 10 meter eller mer er kravet 120 cm.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1986.

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Hovedstoppekran ble ikke lokalisert. Stoppekran til bad og toalett med ballofix på toalett stenges med unbrakonøkkel. Avløp fra servant toalett har lekkasje i skjøt. Egnet stakeluke ble ikke lokalisert; eventuell staking vil kreve demontering av toalett. Avløpsrør omfattes av borettslagets ansvar.

TG 2. Lekkasje avløp servant.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Ventiler i vinduer på stue, kjøkken og begge soverom. I tillegg ventil i vegg på stue og ett soverom. Soverom har veggventil mot entré. Det er tilluft under dørene til bad og toalettrom. Toalettrommet har ikke ventilasjon.

TG 2. Mangel av ventilasjon toalettrom.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1986.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i felles gang med automatsikringer. Det er punkter som er trukket ut av rapporten da det ikke er levert egenerklæringsskjema. Dette gjelder bl.a.
Har det noen gang har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Er det gjort arbeide på anlegget etter 1999 som ikke er i samsvar med samsvarserklæring?
Løses sikringene ofte ut?

Merknader: Krav om samsvarserklæring og relevant dokumentasjon på elektrisk anlegg ble innført fra 01.01.1999.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Hvorvidt arealene er godkjente av kommunen, fremgår kun av stemplede og godkjente tegninger. Godkjente tegninger foreligger i kommunen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er levert egenerklæringsskjema for dette oppdraget, videre at boligen har vært til utleie og hjemmelshaver ikke har inngående kjennskap til boligen.

Oppvarming med panelovn bad, kjøkken og stue.
Parkering i felles garasjeanlegg U2, som ligger i nabogård Stolmakergata borettslag. Bredde 230 cm, lengde 500 cm.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	1 Overflate vegger og himling
	TG 2. Alder og standard.
1.1.2	1 Overflate gulv
	TG 2. Fall gulv i dusjsone.
	TG 2. Fall på hovedgulv.
1.1.3	1 Membran, tettesjiktet og sluk
	TG 2. Alder vinylbelegg.
	TG 2. Tilgang rengjøring av sluk.
3.1	Andre rom
	TG 2. Mangel av lekkasjesikring.
4.1	Vinduer og ytterdører
	TG 2. Alder/slitasje.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG 2. Mangel av festebrakkett.
	TG 2. Høyde rekkverk østvendt balkong.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG 2. Lekkasje avløp servant.
6.3	Ventilasjon
	TG 2. Mangel av ventilasjon toalettrom.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

INFORMASJON FRA FORRETNINGSFØRER

Frontline Rodeløkka AS
PrivatMegleren Grünerløkka Eiendomsmegling AS v/Adele Gulbrandsen
Gøteborggata 8, 0566 OSLO
E-post: WM120_3006072@usermail.webmegler.no

8564902 557/3004 02.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 02.06.2025.

Boligselskap:	557 Torvbakkgata Borettslag
Organisasjonsnr:	948.556.383
Andelseier:	Stiftelsen Vibo
Leieobjektnr:	3004
Adresse:	Torvbakkgata 2 A, 0550 OSLO
Andelsnummer:	25
Borettsinnskudd:	kr 334.500,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring AS - polisenummer 20772367.
- 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.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Garasje følger leilighet: Ja. Garasjeplasser følger leilighetene og ligger i S 510 Stolmakergata Borettslag.
- Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling: Kontakt styret
- Vaskeri: Fellesvaskeri med egen inngang fra gårdsplass.
- Planlagt ny sykkelparkering i gårdsrommet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS02-98208002023	A	7.256.296,-	22 år 3 md.	12		Flyt	5,90%

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 5.773,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	4.334,-
Garasje	800,-
Internett	492,-
Trappevask	147,-

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
	1.046,-	8.713,-	31.280,-	143.322,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

	Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
*	OBOS02-98208002023	142.082,-	959,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 143.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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 rådgiver Marie Rygh tlf.22 86 58 04 ev. pr. e-post: marie.rygh@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Petter Andresen Torvbakkgata 2 B, 550 OSLO, e-post: petter.andresen@mac.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.

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	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
  - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
  - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
  - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
  - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
  - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
  - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
  - **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

PROTOKOLL TIL ÅRSMØTE 2025

Protokoll til årsmøte 2025 for TORVBAKKGATA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948556383
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. mai kl. 10:01 til 26. mai kl. 19:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34.

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Marie Rygh Krefting er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Nina Caspersen og Ragnhild Hånde er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr.: 124 030,–

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 124 030,–
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Byggingen av sykkelskur

Byggingen av sykkelskur er blitt dyrere enn det først estimatet. For det første har prosessen med å få dette godkjent på grunn av innsigelser fra sameiet i Torvbakkgata 12. Prosjektet er nå godkjent av både Oslo kommune Plan- og bygningsetaten og statsforvalteren. I mellomtiden er prisen på byggevarer og tjenester økt. For det andre er en ordning med økonomisk støtte fra Oslo kommune bortfalt da vi ikke kom igang med byggingen innen en gitt frist. Dessuten er hele ordningen avviklet. Det budsjettet som foreligger våren 2025 er på 800 000,– Styret foreslår å bruke 100 000,– av borettslagets miljøkonto. Vi trenger heller ikke ta opp lån for å dekke denne utgiften.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret fortsetter planen med å bygge sykkelskur. Og vil benytte miljøbankkonto i OBOS-banken for å redusere kostnadene. Forutsatt at det ikke bryter med skriftlig avtale med sameiet nr 12
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Tilføyelser i husordensreglene - iSekk

Blomsterbed utenfor porten er brukt som søppelplass gjennom vinteren. Forslag til tilføyelse i husorensreglene:

Gårdsrommet *(som et siste kulepunkt)*

- Under byggeprosjekter er det ikke tillatt å sette iSekk eller tilsvarende i gårdsrommet eller utenfor gjerdet. Beboer må eventuelt be om tillatelse fra Bymiljøetaten Oslo kommune om å sette liten container i gata der det vanligvis er parkering forbudt.

> **Forslag til vedtak:**
> Kulepunkt om iSekk tilføyes i husordensreglene
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Tilføyelser i husordensreglene - Ventilasjon og avtrekk

Under årets vedlikeholdskontroll av vifteanlegget ble følgende avdekket: *Det ble oppdaget mye tungt betongstøv i de nye avtrekksviftene. Viftene har fått svak kulelagerlyd. Vi har ikke kontrollert avtrekkskanalene men regner med at kanalene har byggestøv og betongstøv på innvendige overflater.*

Dette henger sammen med større oppussingsprosjekter i den senere tiden. Forslag til tilføyelse i husorensreglene:

Leiligheten *(som et sjette kulepunkt)*

- Under byggeprosjekter skal beboer eller beboers entreprenør ha egne luftrensere, og ikke benytte bygningens avtrekksystem for ventilasjon. Da blir avtrekksvifter og avtrekkskanaler kraftig nedsmusset av pussestøv, og medfører at hele anlegget utsettes for stor slitasje – som igjen vil påføre borettslaget store kostnader og økt husleie for den enkelte beboer.

> **Forslag til vedtak:**
> Kulepunkt om ventilasjon og avtrekk tilføyes i husordensreglene
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Christian Petersen (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Christian Petersen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Louise Hylin (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Louise Hylin

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Hans Petter Skolsegg (28 stemmer)
Hilde Thoresen (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hans Petter Skolsegg
Hilde Thoresen

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Synnev Høglund (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Synnev Høglund

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Mikkelsen (28 stemmer)
Lina Uri (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anne Mikkelsen
Lina Uri

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Christian Pedersen (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Christian Pedersen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Louise Hylin (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Louise Hylin

INNKALLING
ÅRSMØTE 2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 557
TORVBAKKGATA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i TORVBAKKGATA BORETTSLAG

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 19. mai kl. 18:00 og lukker 23. mai kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/557

Det holdes også et frivillig møte 19. mai kl. 18:00 , Grendehuset Korsgata 16.

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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

Årsmøtet blir avholdt i Grendehuset Korsgata 16.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Byggingen av sykkelskur
7. Tilføyelser i husordensreglene
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i TORVBAKKGATA BORETTSLAG

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

Marie Rygh Krefting er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0557 Torvbakkgata Borettslag.pdf
2. Årsregnskap 2024-557.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr.: 124 030,–

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 124 030,–

Sak 6

Byggingen av sykkelskur

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Byggingen av sykkelskur er blitt dyrere enn det først estimatet. For det første har prosessen med å få dette godkjent på grunn av innsigelser fra sameiet i Torvbakkgata 12. Prosjektet er nå godkjent av både Oslo kommune Plan- og bygningsetaten og statsforvalteren. I mellomtiden er prisen på byggevarer og tjenester økt. For det andre er en ordning med økonomisk støtte fra Oslo kommune bortfalt da vi ikke kom igang med byggingen innen en gitt frist. Dessuten er hele ordningen avviklet. Det budsjettet som foreligger våren 2025 er på 800 000,– Styret foreslår å bruke 100 000,– av borettslagets miljøkonto. Vi trenger heller ikke ta opp lån for å dekke denne utgiften.

Forslag til vedtak

Styret fortsetter planen med å bygge sykkelskur. Og vil benytte miljøbankkonto i OBOS-banken for å redusere kostnadene.

Sak 7

Tilføyelser i husordensreglene

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Under årets vedlikeholdskontroll av vifteanlegget ble følgende avdekket: *Det ble oppdaget mye tungt betongstøv i de nye avtrekksviftene. Viftene har fått svak kulelagerlyd. Vi har ikke kontrollert avtrekkskanalene men regner med at kanalene har byggestøv og betongstøv på innvendige overflater.*

Dette henger sammen med større oppussingsprosjekter i den senere tiden. Forslag til tilføyelse i husorensreglene:

Leiligheten *(som et sjette kulepunkt)*

- Under byggeprosjekter skal beboer eller beboers entreprenør ha egne luftrensere, og ikke benytte bygningens avtrekksystem for ventilasjon. Da blir avtrekksvifter og avtrekkskanaler kraftig nedsmusset av pussestøv, og medfører at hele anlegget utsettes for stor slitasje – som igjen vil påføre borettslaget store kostnader og økt husleie for den enkelte beboer.

Blomsterbed utenfor porten er brukt som søppelplass gjennom vinteren. Forslag til tilføyelse i husorensreglene:

Gårdsrommet *(som et siste kulepunkt)*

- Under byggeprosjekter er det ikke tillatt å sette iSekk eller tilsvarende i gårdsrommet eller utenfor gjerdet. Beboer må eventuelt be om tillatelse fra Bymiljøetaten Oslo kommune om å sette liten container i gata der det vanligvis er parkering forbudt.

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

- For Tilføyelser i husordensreglene
- Mot Tilføyelser i husordensreglene

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

1. Kulepunkt om ventilasjon og avtrekk tilføyes i husordensreglene
2. Kulepunkt om iSekk og tilsvarende tilføyes i husordensreglene

---

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christian Petersen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Louise Hylin

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hans Petter Skolsegg
- Hilde Thoresen

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

- Synnev Høglund

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Anne Mikkelsen
- Lina Uri

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Christian Pedersen

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

- Louise Hylin

Styrets årsrapport

Styreåret 2024/2025 har ikke vært av de mest hektiske, vi har avholdt kun fem møter. Begge regnskapsmøtene har vært avhold på Teams. I tillegg er det gjort avklaringer og noen vedtak via epost. Følgende hovedsaker er blitt jobbet med:

Sykkelskuret

Våre naboer i Torvbakkgata 12 har gjennom hele prosessen forsøkt å trenere og forsinke fremdriften i prosjektet. Allerede i den innledende fasen valgte de å ikke godkjenne nabovarselet, noe som forsinket behandlingen betydelig. Etter at Plan- og bygningsetaten til slutt godkjente planen, fortsatte de å fremme innsigelser, noe som førte til ytterligere forsinkelser. I siste instans valgte de også å bringe saken inn for Statsforvalteren, noe som ytterligere kompliserte og forlenget saksbehandlingen.

Som en konsekvens av disse innvendingene og de påfølgende byråkratiske prosessene, har prosjektet trukket ut i tid. Det første gang vi la fram planene for vårt årsmøte var i mai 2022, og et konkret forslag ble presentert i 2023. Nå, tre år senere, har vi endelig kommet til et punkt hvor vi kan gå videre, men ikke uten betydelige utfordringer.

Opprinnelig mottok vi økonomisk støtte fra Oslo kommune på cirka 80 000 kroner for å finansiere sykkelskuret. Imidlertid var denne støtten betinget av at prosjektet ble igangsatt innen en bestemt tidsfrist. Siden vi, på grunn av de vedvarende forsinkelsene, ikke klarte å starte byggingen i tide, bortfalt denne støtten. For å gjøre situasjonen enda mer utfordrende, har Oslo kommune i ettertid avviklet denne støtteordningen, noe som betyr at vi ikke kan søke om midler på nytt.

Da Statsforvalteren endelig ga sin endelige godkjenning i januar 2025, kunne vi endelig gjenoppta arbeidet. Imidlertid hadde forutsetningene for prosjektet endret seg drastisk. Prisene på byggevarer har steget betydelig siden vi først satte opp budsjettet, og enkelte kostnadselementer knyttet til prosjektstyring viste seg å være underestimert. I tillegg har fraværet av kommunal støtte gjort at den totale kostnaden for sykkelskuret nå har økt betydelig. Det reviderte budsjettet ligger nå på hele 803 500 kroner.

På grunn av de store økonomiske konsekvensene og den nye kostnadsrammen, har styret valgt å ikke gå videre med prosjektet før det har blitt grundig behandlet og diskutert på årsmøtet i 2025. Vi ønsker å sikre en bred forankring i sameiet før vi tar en endelig beslutning om hvordan vi skal håndtere situasjonen videre.

Vaktmester

Samarbeidet med Vaktmester Andersen har vært utfordrende gjennom hele perioden, og vi har ved flere anledninger opplevd mangler i tjenestene som leveres. Når det gjelder rengjøringstjenestene, har disse fungert tilfredsstillende, og vi har hatt få klager på kvaliteten i denne delen av avtalen. Derimot har vi hatt gjentatte problemer med den ukentlige vaktmesterrunden, hvor det ofte er vi som må påpeke feil og mangler – til tross for at dette er oppgaver som står på vaktmesterens faste sjekkliste.

Dette gjelder blant annet enkle, men viktige vedlikeholdsoppgaver som utskifting av lyspærer, dører som ikke går i lås, og dørpumper som må strammes til. Når slike ting ikke blir fanget opp av vaktmester, betyr det ekstra arbeid og unødvendig tidsbruk for oss som styre.

Den mest alvorlige episoden i perioden skjedde lørdag 15. februar, da en pakning røk i berederrommet i Torvbakkgata 2B. Lekkasjen ble oppdaget ved en tilfeldighet, men på det tidspunktet var rommet allerede oversvømt, og både tak og vegger var sterkt preget av mugg. Ifølge takstmann og rørleggere var det stor sannsynlighet for at lekkasjen hadde pågått imellom to og seks dager før den ble oppdaget. Vaktmester Andersen hevder at de kontrollerte rommet den 12. eller 13. februar, men gitt skadens omfang virker dette mindre sannsynlig. Uavhengig av dette ble saken en forsikringssak, og hele berederrommet måtte totalrenoveres med nye vegger og tak.

Når det gjelder gartnerarbeidet, har vi også opplevd utfordringer. Den tiden som er budsjettert for vedlikehold av bakgården og bedene, har vist seg å være utilstrekkelig for å opprettholde den standarden vi ønsker. Dette har ført til at flere oppgaver enten blir nedprioritert eller ikke blir utført i tide, noe som påvirker utemiljøet i sameiet negativt.

På bakgrunn av disse erfaringene vil vi fortløpende evaluere samarbeidet med Vaktmester Andersen. Samtidig har vi ingen illusjoner om at et bytte til et annet selskap nødvendigvis vil løse problemene. Da vi sist vurderte alternative leverandører, viste det seg at to av de mest aktuelle selskapene var eid av PHM Group – en dominerende aktør i markedet for vaktmestertjenester. Jo større selskapene blir, jo mindre innflytelse har vi som kunde, og det kan være vanskelig å få tilpasset tjenestene til våre spesifikke behov.

En mulig løsning vi kan vurdere på sikt, er å splitte opp tjenestene og engasjere tre separate leverandører: én for gartnerarbeid, én for renhold og én for vaktmestertjenester. Dette vil kunne gi oss større fleksibilitet og mulighet til å inngå avtaler med aktører som er spesialister innen sine respektive områder. Foreløpig velger vi imidlertid å la samarbeidet med Vaktmester Andersen fortsette i ett år til før vi eventuelt går ut i en ny anbudsrunde.

Telia

Telia og TV2 har ikke kommet til enighet, noe som betyr at TV2 nå er fjernet fra kanalpakken for de som ser TV via TV-kanaler eller Telia Play.

Som kompensasjon for bortfallet tilbyr Telia enten 50 TV-poeng for dem med enklere TV-bruk eller en månedlig rabatt på kr. 69 per leilighet på fellesfakturaen som betales av borettslaget. Styret har besluttet å gå for rabatten, som vil gjelde for alle – også for dem som har valgt bort TV-delen.

Rabatten vil komme frem på den månedlige husleiefakturaen, hvor internettkostnaden tidligere var oppført som kr. 525. Den vil nå bli korrigert til det riktige beløpet på kr. 492,11 per måned. Årsaken til at reduksjonen er mindre enn kr. 69 er at Telia tidligere økte prisen uten at fakturaen ble justert. Faktisk internettkostnad per 1. januar 2025 var kr. 561,11, men fra 1. mars har Telia justert denne ned til kr. 492,11.

Dessverre vil ikke OBOS kunne oppdatere fakturaen for mars og april, så den riktige prisen vil først bli reflektert på fakturaen fra 1. mai.

For ordens skyld: På den månedlige fakturaen vil kostnaden fortsatt være oppført som «Internett», uavhengig av om husstanden har både TV og internett eller kun internett. Dette forenkler prosessen for dem som får internettutgifter dekket av arbeidsgiver ved bruk av hjemmekontor.

Garasje

Garasjeanlegget har gjennomgått den første delen av en nødvendig rehabilitering etter mange års slitasje. Dette har medført en dobling av garasjeleien for de fleste. Stolmakergata borettslag, som har ansvaret for garasjeanlegget, styrer rehabiliteringsprosessen. Den andre delen av arbeidet vil bli gjennomført sommeren 2025. Det vil ikke medføre en ytterligere økning i garasjeleien, men bilene må fjernes fra garasjen i en periode på 4–6 uker.

Arbeidet er lagt opp slik at ikke alle biler må fjernes samtidig. De to planene i garasjen er delt inn i totalt sju felt, og rehabiliteringen vil skje felt for felt. Det største feltet rommer 48 parkeringsplasser, mens det minste har 27. Dette er gjort med tanke på å minimere belastningen på gateparkeringen i nærområdet.

For å sikre god oppfølging møtes styrene i de tre borettslagene – Stolmakergata, Korsgata og Torvbakkgata – jevnlig. Vi har fullt innsyn i økonomien og valg av leverandører, og samarbeidet er noe vi ønsker å videreføre også etter rehabiliteringen.

Videre har hvert borettslag fått ansvar for å vedlikeholde en oppdatert oversikt over hvem som benytter parkeringsplassene – enten til eget bruk eller ved utleie. Dette vil gjøre det enklere å kommunisere effektivt

ved renhold og andre nødvendige tiltak. Tidligere har Stolmakergata borettslag kun hatt oversikt over sine egne beboere, men ikke over eksterne brukere av parkeringsanlegget.

Garasjeportene er nå utstyrt med et automatisk system som kan styres via en app på smarttelefon. Systemet heter Parqio og krever at brukerne er registrert i den nevnte oversikten, enten som eiere eller leietakere av parkeringsplassene.

Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)

Årlig evaluering av borettslagets HMS-plan er gjennomført. Ingen vesentlige endringer er lagt inn. Under tema Helse, Miljø og Sikkerhet på Vibbo er det beskrevet hva som er styrets og hva som er andelseiere og beboernes ansvar. Årlig sendes det ut informasjon til alle andelseiere og beboere som deres ansvar.

Alle aktiviteter i HMS-planen er gjennomført. De største aktivitetene har vært kontroll av pulverapparater og branndører i fellesarealer.

Oppussing og slitasje i borettslaget

Det har vært mye oppussing i borettslaget i løpet av 2024 og 2025. Noen oppganger har vært mer utsatt for støy enn andre, og varslingsfristen på 48 timer har ikke alltid blitt overholdt. Spesielt utfordrende er oppussingen av de kommunale leilighetene, hvor styret og beboerne må forholde seg til en forvaltningskonsulent i Boligbygg Oslo KF. Denne konsulenten videreformidler informasjon til en teknisk avdeling, som igjen setter arbeidet ut på anbud til entreprenører – som ofte benytter ulike underleverandører fra gang til gang. Dette kompliserte leddsystemet fører til at påbud om varslingsfrister og forbud mot tungtransport i gårdsrommet sjelden når frem. Vi har mulighet til å klage, men i de fleste tilfeller er arbeidet allerede i gang før vi rekker å reagere.

Erfaringene med bruk av iSekk og lignende løsninger ved langvarig oppussing har heller ikke vært gode. Sekkene kan ikke plasseres i gårdsrommet, da de krever henting med tunge kranbiler. Det har heller ikke vært en tilfredsstillende løsning å sette dem i blomsterbedet utenfor porten. Fremover må beboere derfor søke tillatelse fra Oslo kommunes Miljøetat for å sette en liten container i gaten, på motsatt side av borettslaget, foran barnehagen. Dette har kommunen anledning til å godkjenne.

Oppussingsarbeidet har også ført til mye inn- og utbæring av byggematerialer og avfall, noe som har satt sitt preg på tre av oppgangene. Disse skadene må utbedres når de siste arbeidene i 2A og 2B er ferdige. I tillegg har dører, dørpumper og låser vært utsatt for stor slitasje, særlig gjennom vinteren 2024/2025. Høsten 2024 fikk vi en maler til å utbedre alle utgangsdørene, mens dørpumper og låser har blitt reparert eller skiftet ut fortløpende.

Til generalforsamlingen i Torvbakkgata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torvbakkgata Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

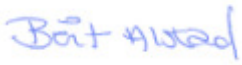
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 8. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

TORVBAKKGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 556 383, KUNDENR. 557

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 634 615**	**2 003 738**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		29 424	-203 947
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-147 826	-163 381
Innsk. øremerk. bankkto		-3 222	-1 795
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-121 624**	**-369 123**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 512 991**	**1 634 615**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 571 019	1 766 800
Kortsiktig gjeld	-58 027	-132 185
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 512 991**	**1 634 615**

TORVBAKKGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 556 383, KUNDENR. 557

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 482 328	3 315 198	3 373 000	4 163 367
Andre inntekter	3	400	26 780	25 000	25 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 482 728**	**3 341 978**	**3 398 000**	**4 188 367**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 276	-17 414	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-118 620	-112 000	-118 000	-121 620
Revisjonshonorar	6	-8 500	-8 500	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-114 065	-108 325	-115 000	-121 000
Konsulenthonorar	7	-23 666	-122 941	-40 000	-40 000
Kontingenter		-11 200	-11 200	-11 200	-11 000
Drift og vedlikehold	8	-324 238	-606 101	-430 000	-777 000
Forsikringer		-247 795	-207 215	-225 000	-270 000
Kommunale avgifter	9	-866 751	-789 863	-832 000	-945 000
Andre anlegg	10	-88 469	-127 545	0	0
Energi/fyring		-201 959	-217 263	-260 000	-260 000
TV-anlegg/bredbånd		-367 510	-350 809	-370 000	-405 000
Andre driftskostnader	11	-668 250	-526 342	-512 999	-666 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 059 299**	**-3 205 518**	**-2 949 199**	**-3 652 620**
DRIFTSRESULTAT		**423 429**	**136 460**	**448 801**	**535 747**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	53 438	42 863	0	0
Finanskostnader	13	-447 443	-383 270	0	-439 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-394 005**	**-340 407**	**0**	**-439 000**
ÅRSRESULTAT		**29 424**	**-203 947**	**448 801**	**96 747**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		29 424	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-203 947		

TORVBAKKGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 556 383, KUNDENR. 557

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	32 340 616	32 340 616
Tomt		4 859 384	4 859 384
Andre varige driftsmidler	15	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		100 226	85 071
SUM ANLEGGSMIDLER		**37 300 227**	**37 285 072**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		111 228	91 878
Andre kortsiktige fordringer	16	26 139	30 705
Driftskonto OBOS-banken		125 893	276 106
Sparekonto OBOS-banken		1 307 759	1 368 112
SUM OMLØPSMIDLER		**1 571 019**	**1 766 800**
SUM EIENDELER		**38 871 245**	**39 051 872**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 56 * 100		5 600	5 600
Opptjent egenkapital		14 860 192	14 830 768
SUM EGENKAPITAL		**14 865 792**	**14 836 368**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	7 319 612	7 467 438
Borettsinnskudd	18	16 532 900	16 532 900
Avsetning bomiljøtiltak	19	94 914	82 981
SUM LANGSIKTIG GJELD		**23 947 426**	**24 083 319**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		55 607	80 843
Påløpte renter		2 420	38 688
Påløpte avdrag		0	12 654
SUM KORTSIKTIG GJELD		**58 027**	**132 185**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**38 871 245**	**39 051 872**
Pantstillelse	20	27 514 600	27 514 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.05.2025
Styret i Torvbakkgata Borettslag

Petter Andresen/s/ Synnev Høglund/s/ Christian Petersen/s/

Karianne Hansen Heien/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk 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 verdi-fallet 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	2 656 176
Internett	323 400
Garasje	313 600
Trappevask	98 784
Eiendomsskatt	31 292
Kabel-tv	29 400
Forreningslokale	27 948
Strøm lokaler	1 728
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 482 328**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger, vaskeri	400
SUM ANDRE INNTEKTER	**400**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 276
SUM PERSONALKOSTNADER	**-18 276**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er

derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 118 620.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 459, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 666
Millab Consult AS	-4 875
Rede Arkitekter AS	-8 125
SUM KONSULENTHONORAR	**-23 666**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-139 348
Drift/vedlikehold VVS	-8 923
Drift/vedlikehold elektro	-46 882
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 200
Drift/vedlikehold heisanlegg	-61 008
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 138
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 738
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-324 238**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-31 324
Vann- og avløpsavgift	-571 701
Renovasjonsavgift	-263 726
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-866 751**

NOTE: 10
ANDRE ANLEGG

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

Fellesanlegg (Bakgård) Sameiet Tovbakkgata 12 har 13/67 av kostnadene	-88 469
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	**-88 469**

SUM ANDRE ANLEGG	**-88 469**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-31 197
Diverse leiekostnader/leasing	-356 800
Vaktmestertjenester	-75 874
Renhold ved firmaer	-162 051
Snørydding	-4 250
Andre fremmede tjenester	-25 535
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 459
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 448
Velferdskostnader	-581
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-668 250**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 569
Renter av sparekonto i OBOS-banken	51 869
SUM FINANSINNTEKTER	**53 438**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-447 369
Renter på leverandørgjeld	-74
SUM FINANSKOSTNADER	**-447 443**

NOTE: 14
BYGNINGER

Tilgang 1987	32 340 616
SUM BYGNINGER	**32 340 616**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.228/bnr.128
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2004	21 901	
Avskrevet tidligere	-21 900	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Viderefakturert andel gårdsrom 2024	26 139
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**26 139**

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,05 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-5 817 091	
Nedbetalt tidligere	-1 650 347	
Nedbetalt i år	147 826	
		-7 319 612
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-7 319 612**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1986	-17 494 600
Tilleggsinnbetalt 2008	-180 000
Korrigering	1 500 000
Tilleggsinnbetalt 2022	-358 300
SUM BORETTSINNSKUDD	**-16 532 900**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-94 914
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-94 914**

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

Borettsinnskudd	16 532 900
Pantelån	7 319 612
TOTALT	**23 852 512**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	32 340 616
Tomt	4 859 384
TOTALT	**37 200 000**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 19.05.25 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 23.05.25
Selskapsnummer: 557 **Selskapsnavn:** TORVBAKKGATA BORETTSLAG

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

Marie Rygh Krefting er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

[Navn] og [Navn] er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 124 030,–

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Byggingen av sykkelskur

Styret fortsetter planen med å bygge sykkelskur. Og vil benytte miljøbankkonto i OBOS-banken for å redusere kostnadene.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Tilføyelser i husordensreglene

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

- [ ] For tilføyelser i husordensreglene
- [ ] Mot tilføyelser i husordensreglene

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

- [ ] Kulepunkt om ventilasjon og avtrekk tilføyes i husordensreglene
- [ ] Kulepunkt om iSekk og tilsvarende tilføyes i husordensreglene

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Christian Petersen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Louise Hylin

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Hans Petter Skolsegg
- [ ] Hilde Thoresen

Styremedlem 1 år (kun 1 skal velges)

- [ ] Synnev Høglund

Valgkomité (kun 2 skal velges)

- [ ] Anne Mikkelsen
- [ ] Lina Uri

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Christian Pedersen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Louise Hylin

**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.

EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2021



Ekstraordinært årsmøte 2021

Torvbakkgata Borettslag
Digitalt årsmøte avholdes 2. juni - 5. juni 2021

OBOS

Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Torvbakkgata Borettslag. Avstemningen åpner 2. juni kl. 09:00 og lukker 5. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

https://vibbo.no/557

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Torvbakkgata Borettslag

Alexander Sobczyszyn Borg

Nina Caspersen

Pål Skjelbreid Fosse

Marit Skram

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Johannes Raustøl og Anne Mikkerlsen er valgt.

Sak 3

Valg av tillitsvalgte

Den valgte styreleder, Alexander Borg, skal flytter fra borettslaget.

Derfor skal det velges ny styreleder.

Innstilling

Valgkomiteen innstiller Nina Caspersen som ny styreleder, for 2 år.

Som nytt styremedlem innstilles Ola Trolldalen, for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Nina Caspersen

Valg av 1 Styremedlem Velges for 1 år

Ola Trolldalen

Valg av 1 Delegert Obos generalforsamling Velges for 1 år

Nina. Caspersen

Generell informasjon

Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkreving av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift

**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

Vedtekter

for Torvbakkgata borettslag org nr 948 556 383

vedtatt på ordinær generalforsamling den 31.mai 2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Torvbakkgata borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

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 som er andelseiere i boligbyggelaget 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 som er andelseiere i boligbyggelaget, 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 ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) 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 èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager

dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon 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 veranda, balkong og lignende.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens

§§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til 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

(1) 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.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

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 3 andre medlemmer og minst 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder 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.

(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 i borettslaget
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 boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til 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
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER FOR TORVBAKKGATA BORETTSLAG

VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING 9. MAI 2001, MED ENDRING 26.MAI 2016 OG 23.MAI 2022.

GENERELT

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av boligen og fellesarealene og skal fremme trivsel i borettslaget.

Andelseieren er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til borettslagets eiendom.

Oppslag og rundskriv om husorden fra borettslagets styre gjelder som tillegg til husordensreglene.

Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for naboene.

Husordensreglene, regler for bruk av vaskeri og ordensregler for garasjeanlegget er en del av leiekontrakten og kan i ytterste konsekvens føre til oppsigelse av boforholdet om de ikke etterleves.

LEILIGHETEN

Bruken av leiligheten skal ikke være til sjenanse eller ulempe for andre.

Leiligheten skal ikke være uten tilsyn over lengre perioder og i vinterhalvåret må leiligheten være oppvarmet. Hovedstoppekraner for vann bør være stengt under feriefravær og lignende.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettene.

Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje på ukedagene mandag til fredag mellom kl. 08.00 og 20.00 og lørdag mellom kl. 08.00 – 18.00.

Ved oppussingsarbeider skal disse varsles skriftlig de berørte naboer minst 48 timer før arbeidet tar til.

Bruk av musikkanlegg skal tilpasses et lydnivå som ikke sjenerer naboer. Vær spesielt oppmerksom på basstoners evner til å forplante seg i betong. Etter kl. 23.00 skal musikk og annen lyd være sterkt dempet.

Skal det arrangeres spesielle festligheter, hvor man forventer et noe høyere støynivå, må det konfereres med naboene og varsles med oppslag i oppgangene.

Det er ikke tillatt å riste tepper, matter og tøy fra balkonger og vinduer eller i trappeoppganger. (Teppebankestativ finnes i gårdsrommet)

Grilling på verandaene er forbudt.

Bruk av balkongene: Balkonggulvene har et belegg som heter polyuretan. Det er sårbart for skarpe gjenstander. Møbler og annet må derfor ikke ha spisse ben som kan gi skader i belegget ettersom det kan skade betongen. Dersom andelseier vil legge gulv eller belegg på balkongen må det være luftrom mellom balkonggulvet og

nytt gulv/dekke slik at fuktighet kan tørke. Det kan ikke limes fliser rett på betongen. Nytt dekke/gulv som legges må ikke suge vann slik at det blir fuktighet over tid. Kunstgress og matter er ikke tillatt. Eksempler på gulvtyper som kan benyttes er fliser av plast eller kompositttmaterialer. Se forøvrig informasjon om vedlikehold på Vibbo. Skader som oppstår på grunn av feil bruk er andelseiers ansvar.

På balkongene i Tbgt 2C er det rømningsluker i gulvet. Disse må være tilgjengelige og kan ikke tildekkes

INNVENDIGE FELLESAREALER

Oppgangsdører og dører til kjeller og loft skal alltid holdes låst.

Barn har ikke adgang til kjeller og loft uten følge av voksne.

Lek og unødig opphold i trappeoppganger og heis er ikke tillatt.

Oppbevaring av gjenstander i fellesområder, i kjeller, på loft og i trappeoppganger er ikke tillatt.

Midlertidig hensetting av søppelposer i oppgangene er forbudt.

Det er avsatt plass til barnevogner, gåstoler og HC-hjelpemidler i inngangspartiene.

Renhold av inngangsparti og trappeoppganger er satt bort til rengjøringsfirma. Beboerne skal derfor ta inn dørmatter hver fredag, som er vaskedag.

SØPPELROMMET

Søppelcontainerne skal kun brukes til forsvarlig innpakket tørr søppel.

Det må ikke kastes søppel i strid med reglene om spesialavfall, dvs. kjemikalier, maling, lysstoffrør og lignende (Se oppslag på tavlen i oppgangen). Gjenstander som er for store til å gå ned i containerne og spesialavfall må beboere selv besørge bortkjørt.

Papircontainerne skal kun brukes til papir og papp. Stor emballasje skal kuttes opp, slik at de går ned i containerne og opptar minst mulig plass. Renholdspersonellet kjører kun bort det som er lagt ned i containerne.

GÅRDSROMMET

Gårdsrommet skal være et sted til rekreasjon og samvær for beboerne i kvartalet.

Beboerne oppfordres til å ta gårdsrommet i bruk til hygge og glede på en måte som ikke er til sjenanse for andre.

Grilling er tillatt på de hellebelagte områdene ved sittegruppene med forbehold om at ingen sjeneres av røyk og grill-os. Engangsgriller skal ikke brukes direkte på hellene, men kun med solid underlag. Alle spor etter festligheter skal fjernes ved avslutningen av arrangementet.

Beplantningen må ikke skades. Gressplenene må benyttes med forsiktighet. Unngå lek og unødig tråkk i de periodene den er spesielt utsatt på våren og i svært fuktige perioder på høsten.

Det er tilrettelagt spesiell plass til lek i området bak sykkelskuret mot Torvbakkgata. Fotballsparking og sykling som krever større områder, er uønsket og henvises til ballplasser, grøntområder og turveier som finnes i stort antall i nærområdet.

Parkering av biler og motorsykler er forbudt! Gårdsromsstyret er meddelt tillatelse til å iverksette borttauing av hensatte kjøretøy for eiers regning og risiko.

Innkjøring tillates kun for av- og pålessing av større kolli. Kjøreporten vil bli avlåst med Torvbakkgata Borettslags hovednøkkel. Dispensasjon for håndverkerkjøretøy i forbindelse med arbeid på området avtales spesielt med gårdsromsstyret.

Sykler skal kun hensettes på anviste plasser, dvs. sportsboder sykkelskuret ved lekeplassen og bak gjerdet ved nr. 10.

Det er ikke anledning til å lufte dyr løst i gårdsrommet. Hunder skal føres i kort lenke og ikke gis anledning til "å gjøre i fra seg" på området. (Hundeurin er sterkt etsende på gress og planter og svir av alt som gror etter kort tid)

Alle beboere har plikt til å tilse at gårdsrommet ikke blir tilgriset og forsøplet. Beboere med barn har ansvar for at også disse etterlever dette.

1024546

Oslo

V160983

Søndre Grunerløkka-Bebyggelsesplan for kvartal 107, 108 og 602.

V160983 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: 198303387

Vedtaksdato: 16.09.1983

Vedtatt av: Byplansjefen

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: S-2546

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

20090

Oslo

20090

Søndre Grunerløkka - Gatebruksplan Forslag til endret reguleringsplan for gatene Søndre Grunerløkka , samt del av Markveien.

Vedtaksdato: 26.06.1990
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 198750237
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2546, S-179GO, S-2255, S-2551

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

SØNDRE GRÜNERLØKKA - GATEBRUKSPLAN

Endret reguleringsplan for gatene på Søndre Grünerløkka, samt del av Markveien.

REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
Offentlig trafikkområde: kjørevei, parkering, annet veiareal, fortau, sykkelvei.

§ 3. Gatene på Søndre Grünerløkka skal være åpne for biltrafikk. Forutsetningen for planen er nytt kjøremønster som vist med piler på kart merker T-89006 og datert Oslo byplankontor 01.08.89.

§ 4. Parkering i Markveien skal ligge mellom gang / sykkelvei og kjørevei.

BOLIGBLOKK - FERDIGATTEST - 1987

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 · 0560 OSLO 5 · 68 30 40

JOD/bs

Oslo, den 28.12.87

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Torvbakkgaten 2 A-B-C-D

Journalnr.
84/3471

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
14.12.87

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
Torvbakkgt. Brl.v/OBOS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO 1

Byggemelder
Landskapsark.Ragnhild Thorenfeldt, ark.Truls Thorenfeldt,Fredensborgvn.11
0177 OSLO 1

Ansvarshavende
Ing.Willy Bråten,c/o Moderne Bygg A/S, Blindernvn.5, 0361 OSLO 3

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

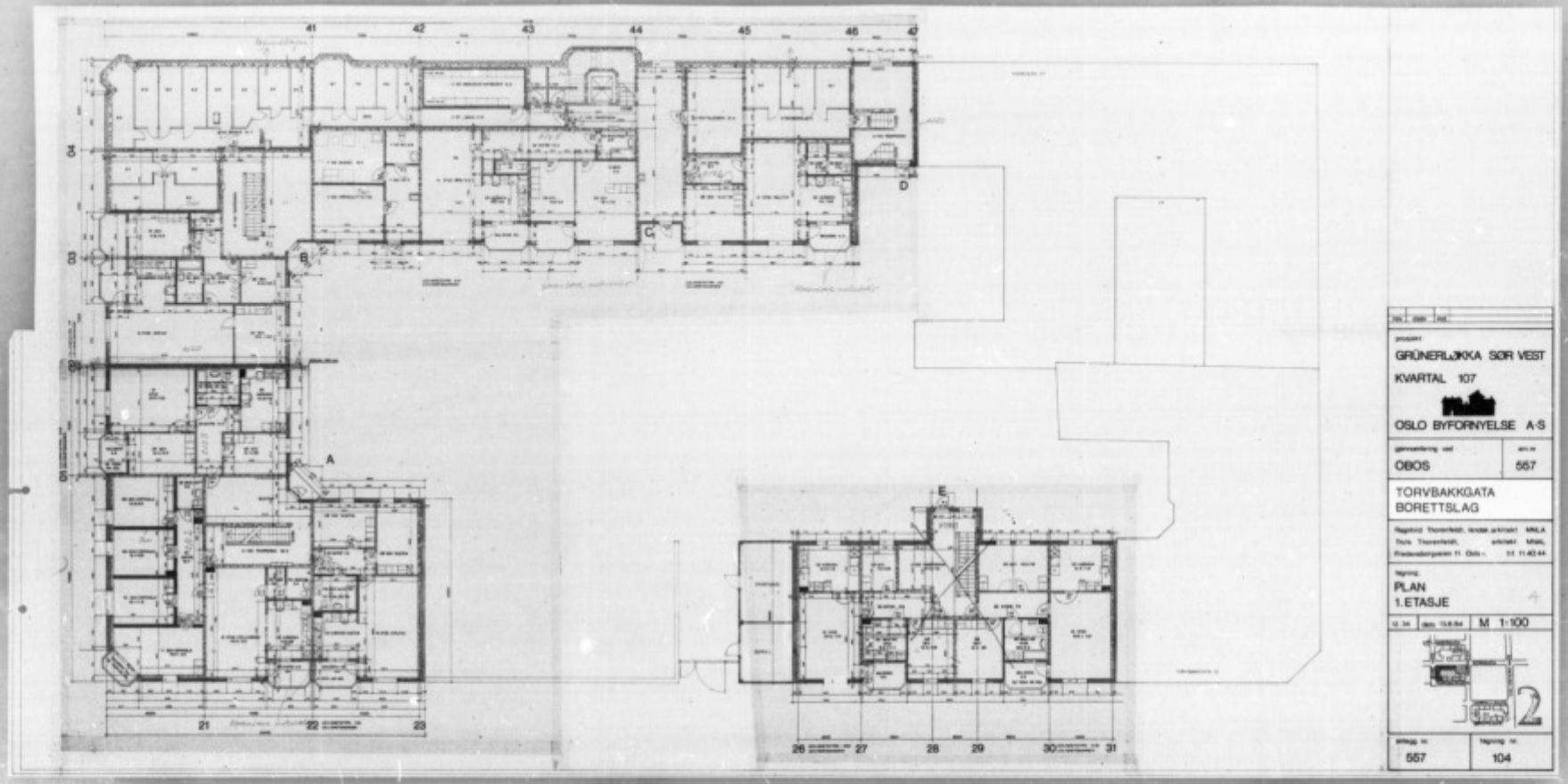
For bygningssjefen

Jan O.Davidsen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

SKJ. c 14. ANDVORD

BYGNINGS TEGNINGER 1984



GRÜNERLØKKA SØR VEST

KVARTAL 107

OSLO BYFORNYELSE A·S

OBOS

557

TORVBAKKGATA
BORETTSLAG

PLAN
1.ETASJE

M 1:100

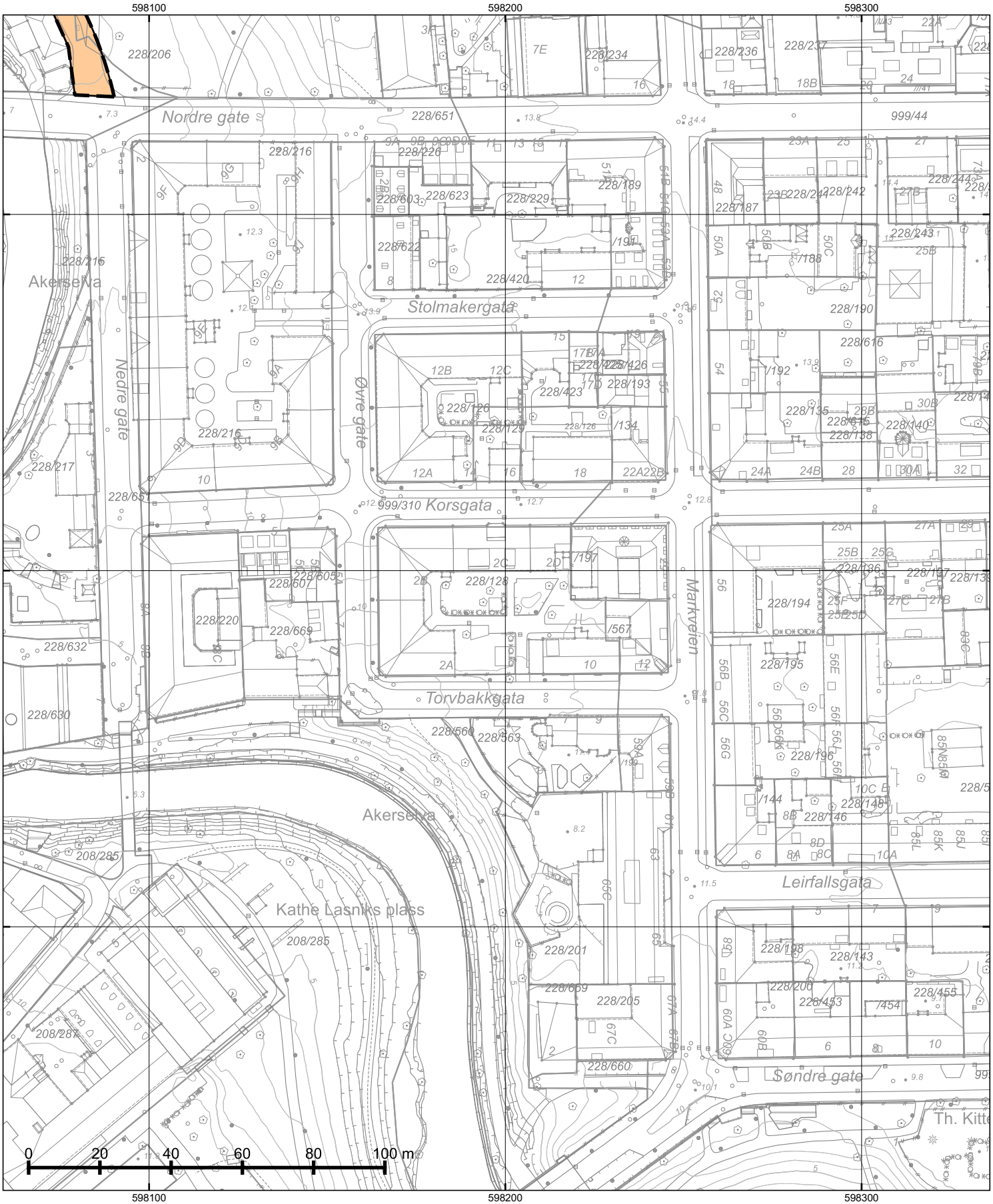
557

104

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT- 30 %

TEGNINGENE ER

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

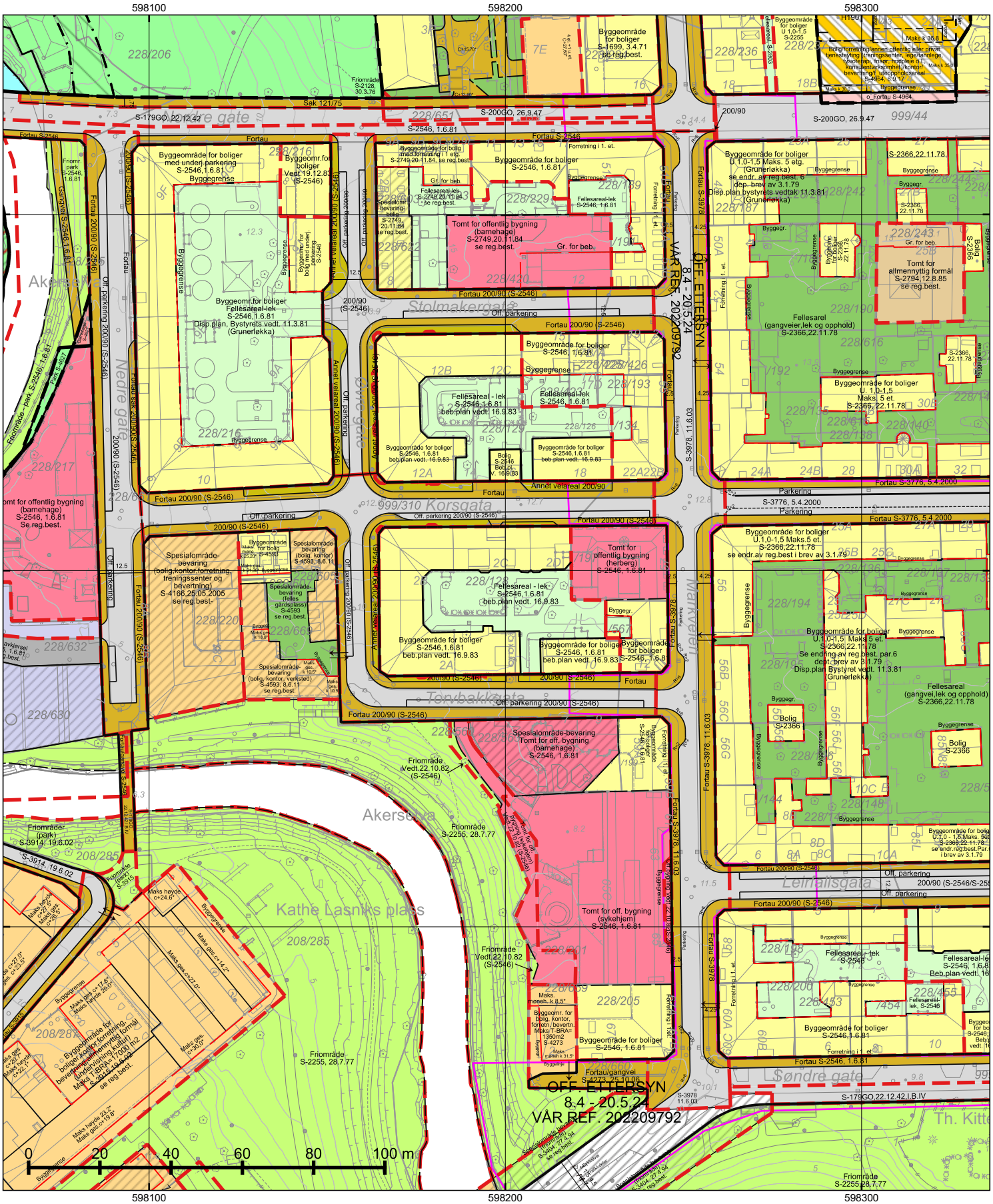
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 143799/ 86513163
Adresse: TORVBAKKGATA 2A
Gnr/Bnr: 228/128
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark


598100
598200
598300
6643900
6643800
6643700
Akersgata
Nedre gate
Stolmakergata
Korsgata
Tordenskiolds gate
Tordenskiolds gate
Tordenskiolds gate

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 161 - Helse- og sosialinstitusjon
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1161 - Barnehage
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2012 - Fortau
- 2140 - Vann- og avløpsnett
- 3020 - Naturområde
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park
- 6600 - Naturområde

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 663 - Spesialområde bevaring industri
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 667 - Spesialområde bevaring friområde
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpInfrastrukturSone
- RpInfrastrukturGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

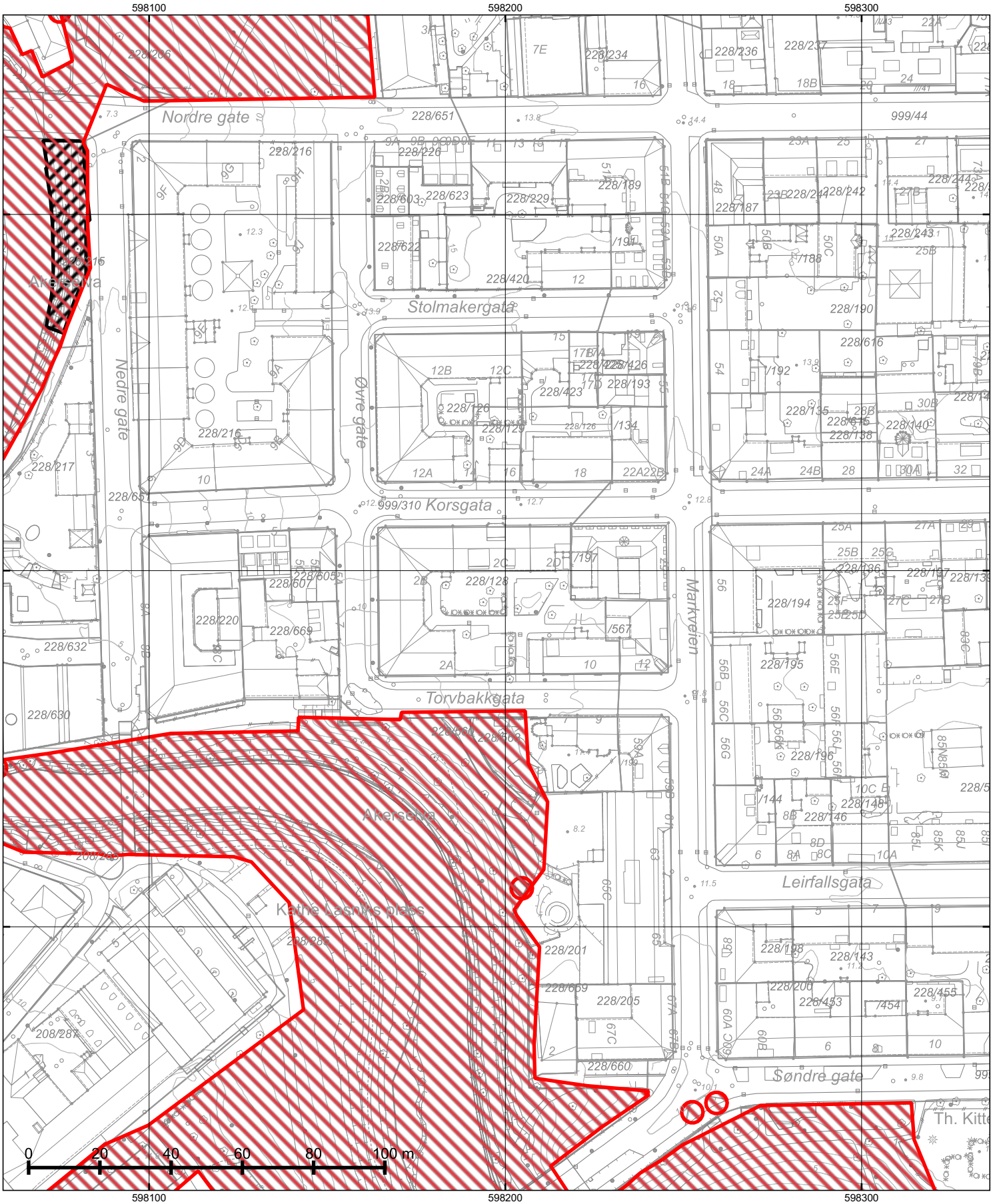
- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

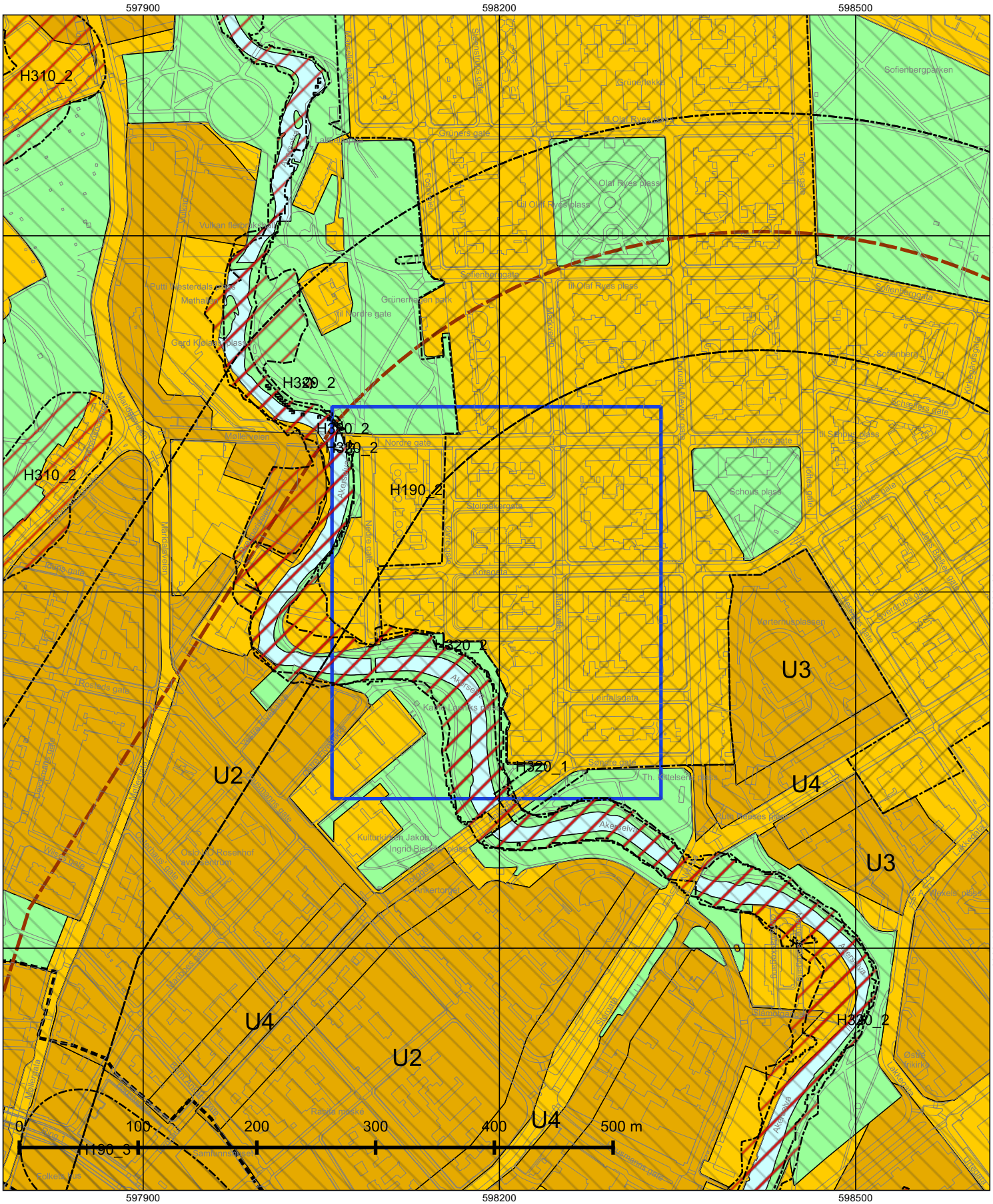
Dato: 29.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 143799/ 86513163
Adresse: TORVBAKKGATA 2A
Gnr/Bnr: 228/128
Deres ref.:
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143799/86513163
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORKART AS
TORVBAKKGATA 2A

Dato: 29.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513163
1024546

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 128

Vi viser til bestilling av 20250529 for TORVBAKKGATA 2A.

GNR. 228 BNR. 128

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.01.1861.

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

2467 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

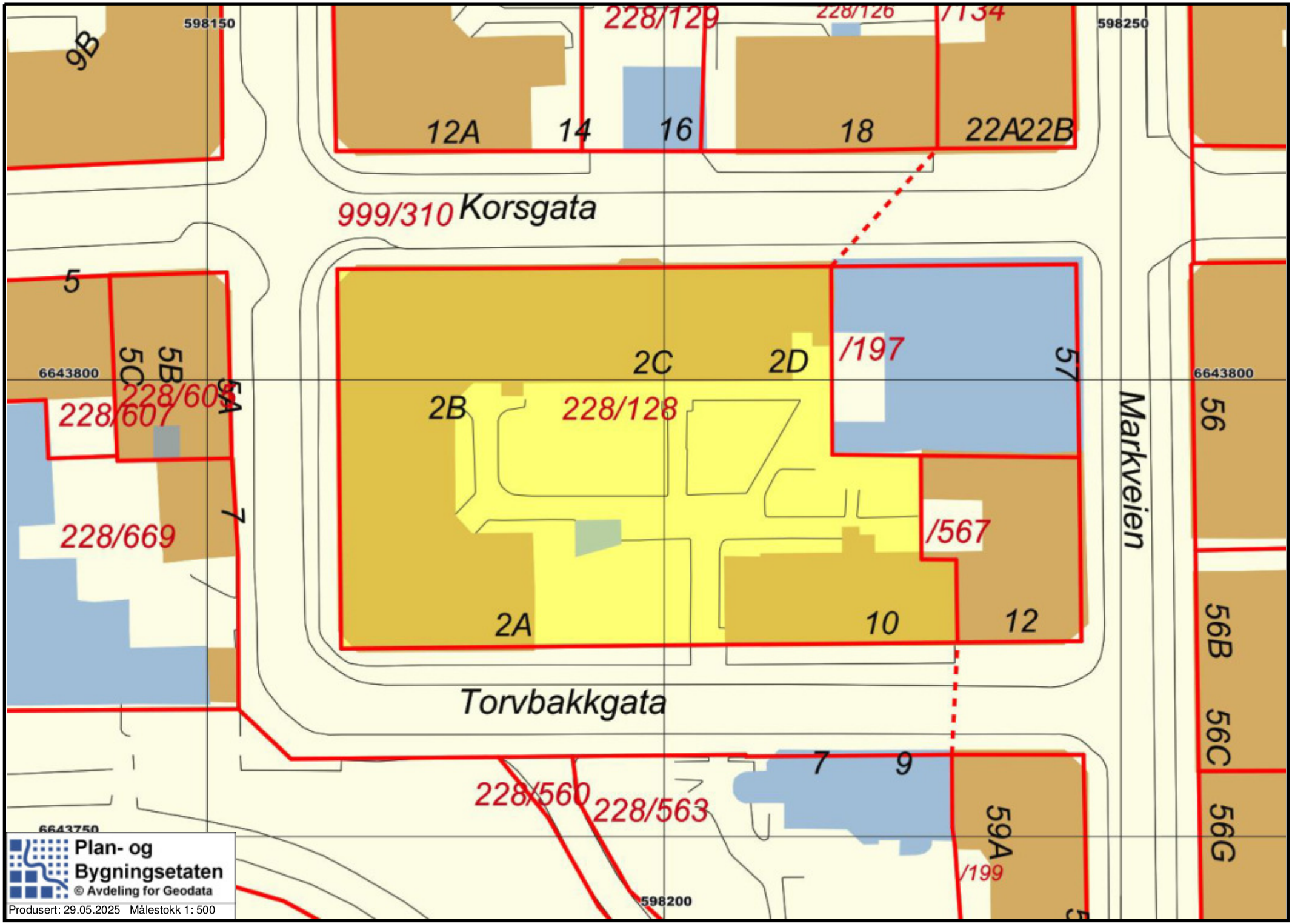
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


598150
598250
6643800
6643750
598200
228/129
228/126
/134
12A
14
16
18
22A22B
999/310
Korsgata
9B
5
5B
5C
228/608
228/607
5A
7
228/669
2C
2D
/197
57
2B
228/128
/567
2A
10
12
Markveien
56
56B
56C
56G
Torvbakkgata
7
9
228/560
228/563
59A
/199
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 29.05.2025 Målestokk 1: 500

OVERSIKTSKART

Oversiktskart

Adr.:	Torvbakkgata 2 A	Bydel :	GRUNERLØKKA
Gnr bnr :	228 / 128	Skolekrets (2020/2021):	Møllergata



Dato: 29.05.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane	Markagrense	Bolig	Off. friområde
T-bane	Vei	Andre bygg	Adresse/eiendom

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:
Torvbakkgata 2A
Andelsnr. 25 Orgnr. 948556383 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
302-25-0147

Meglerforetak: Frontline Grünerløkka AS

Saksbehandler: Ibrahim Can

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 97 00 67 09

E-post: ibrahim.can@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