PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

KIRKEGÅRDSGATA 14 A

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Meglerbrev fra forretningsfører

Vedtekter

Årsmøtedokumenter 2025

Årsmøteinnkalling 2026

Ferdigattest m/godkjente tegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Kirkegårdsgata 14 A 0559 Oslo

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2023
BRA:	106 m^2
BRA-i:	100 m^2
Rapportdato:	7.5.2026 (Gyldig til 7.5.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	16	4	0	4

Trond-Robert Wilhelmsen
Tømrermester/Takstmann
Takst øst AS

rw@takstost.no
92035224

Kirkegårdsgata 14 A
0559 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42839

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad/Vaskerom - Overflater	Bom bak flere gulvfliser/deler av fall på gulv mot sluk i dusjsonen er dårlig/manglende.
Våtrom: Bad/Vaskerom (hybel) - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2: manglende tilgang til sluk for kontroll/rengjøring.
Gulv	Fotlist med manglende overdekning langs yttervegg i soverom m/kjøkken/"knirk" ved flere parkettskjøter.
Vegger	Bruksslitasje/riss /sprekker.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannbåren varme	Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.
Ventilasjon	Installasjonene er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Fukt	Manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.
Våtrom: Bad/Vaskerom (hybel) - Fukt	Manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Deler av leilighetens planløsning avviker fra godkjente byggetegninger. 1 soverom er innlemmet som del av kjøkken. Deler av stue er adskilt med soverom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.5.2026

Rapportdato
7.5.2026

Hjemmelshavere

Navn:	**Bård Egil Tobiassen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Lene Puntervold**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 06.05.2026.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Trond-Robert Wilhelmsen**	Telefon:	**92035224**
Firma:	**Takst øst AS**	Epost:	**rw@takstost.no**
Tittel:	**Tømrermester/Takstmann**	Adresse:	**Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Gjensidige**		

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og felles kjeller.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Kirkegårdsgata 14 A, 0559 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**228**	Bruksnr:	**122**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**6**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2023** - Iflg. EDR.						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Hovedbærekonstruksjon i betong/stål forblendet med fasadeplater, teglstein og stående kledning. Flatt tak tekket med papp/membran. Vinduer og balkongdører med isolerglass og trekarmer. Felles trappegang med betongtrapp. Personheis i oppgang.

Tomtestørrelse: 724.4 m². Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**100**	**100** Romfordeling: Entrè/gang, 2 bad/vaskerom, stue, kjøkken og 4 soverom. (Takhøyde ca. 230-255 cm).	**0**	**0**	**5**
Kjeller	**6**	**0**	**6** Romfordeling: Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**106**	**100**	**6**	**0**	**5**

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 5,5 m2. Nr. 16. Boden ble påvist av eier og er tatt med i BRA-e.
Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne bod tilhører borettslagets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte andelseier.
Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong ved stue/kjøkken oppført i stål, forankret til bygning. Dekke oppforet med tregulv. Størrelse: 4,7 m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og heve/skyvedører med 3-lags glass og trekarmer. Malte ytterdører med kikkehull.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille i betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Mindre skjevheter og ujevnheter ble registrert.
Lokalt avvik er målt opp til 5 mm. Totalt avvik er målt opp til 11 mm.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredning med kjøkkenøy, malte/finerte fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk, integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, mikro, stekeovn og induksjon platetopp.

Hybel: kjøkkeninnredning med finerte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, ventilator, plate over benk, belysning under overskap, integrert oppvaskmaskin (45 cm), kjøleskap, stekeovn og induksjon platetopp.

Innredningene fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Avtrekk fungerte ved enkel test.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Deler av leilighetens planløsning avviker fra godkjente byggetegninger. 1 soverom er innlemmet som del av kjøkken. Deler av stue er adskilt med soverom.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest ble gitt 02.11.2023 iflg. EDR.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Sprinkleranlegg er etablert.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Ingen negative avvik ble observert/registrert på befaringsdagen.
TG-1 gis grunnet alder.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Adkomst til fordelerskap med rør-i-rør system over toalett på begge bad/vaskerom. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
TG-1 gis grunnet alder.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier opplyser at det er etablert flere stikk. Utførte arbeider med dokumentasjon. Fremlagt faktura m/beskrivelse opplyser at det ble utført arbeider på kjøkken i 2024.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det mangler samsvarserklæring på utførte arbeider tilknyttet kjøkken i 2024.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Samsvarserklæring på utført arbeid tilknyttet kjøkken bør fremskaffes.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	**TG-IU**

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Ingen negative avvik ble opplyst av eier.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Eier opplyser at filter er skiftet i 2026.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ventilasjon	TG-IU
Installasjonene er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse.	

6.11 Våtrom: Bad/Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Bom bak flere gulvfliser. Deler av fall på gulv mot sluk i dusjsonen er dårlig/manglende. Oppgitte avvik gis TG-2.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plastsluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Synlig klemt membranløsning i plastsluk. Ingen negative avvik ble registrert på befaringsdagen. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad/vaskerom med veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, dusjdører i herdet glass, innmurt speil med overliggende belysning, høyskap med malte fronter, baderomsinnredning med malte fronter og laminat benkeplater med nedfelt servant.	

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ikke kontrollert
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.
Fallforhold er ikke kontrollert under badekar pga manglende adkomst for måling. TG-IU. Fall på gulv mot sluk utenfor badekar er tilfredsstillende.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).
Sluket er plassert under et badekar. Manglende mulighet for inspeksjon da front tilknyttet badekar kommer i konflikt med plassbygde hyller. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden, samt gjøre sluket tilgjengelig for jevnlig rengjøring.
Manglende tilgang til sluk for kontroll gis TG-2. Manglende mulighet for kontroll av sluk/membran gis TG-IU.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Etablere tilgang til sluk. Kontroll av sluk/membran må utføres når forholdene ligger til rette.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Bad/vaskerom med veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, badekar med dusjvegg i herdet glass, innmurt speil med overliggende belysning, plassbygde hyller, vegghengt tørkestativ og servant.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-IU**
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Gulv

Beskrivelse
Overflater: 1-stavs eikeparkett.

Oppsummering TG-2

Noe bruksslitasje i flere rom.
Fotlist med manglende overdekning langs yttervegg i soverom m/kjøkken. Noe "Knirk" ved flere parkettskjøter. Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre overnevnt avvik.

6.14 Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering TG-2

Flere vegger med bruksslitasje, samt riss/sprekker over og under flere vinduer/dører.
Oppgitte avvik gis TG-2. Vegger gis TG-1 og TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger.

6.15 Himling

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.

6.16 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innerdører.

Oppsummering TG-1

Innerdører med normal elde og slitasje.

6.17 Annet fast inventar

Beskrivelse
Garderobeskap. Skapinnredninger/hyller.

Oppsummering	**TG-1**
Inventar med normal elde og slitasje.	

6.18 Belysning

Beskrivelse
Downlights og spotlys. Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

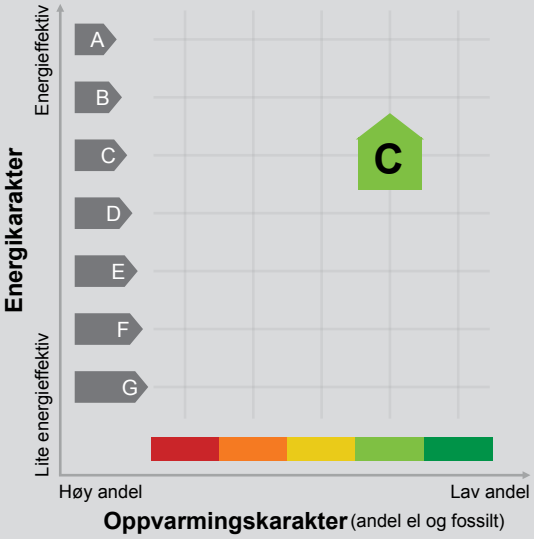
6.19 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

ENERGIATTEST

Adresse	Kirkegårdsgata 14A
Postnummer	0559
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	122
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300895389
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	c819fd88-38e8-4bc0-aad7-35c8cb9893d5
Dato	12.06.2023
Innmeldt av	Context as v/ ROLF WENDELBOE HAGEN



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	99
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kirkegårdsgata 14A
Postnummer: 0559
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0202
Dato: 12.06.2023 9:05:35
Energimerkenummer: c819fd88-38e8-4bc0-aad7-35c8cb9893d5

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 228
Bruksnummer: 122
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300895389

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	90 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	26 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	30 m²
Oppvarmet BRA	99 m²
Totalt BRA	99 m²
Oppvarmet luftvolum	256 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	30,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	204,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,80 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	23.05.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,26 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,94
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,19
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,81
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	12.6.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Context as
Navn person	Rolf Hagen, Context AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett per kvadratmeter

Romoppvarming	30,6
Ventilasjonsvarme	3,3
Varmtvann	29,8
Vifter	4,6
Pumper	1,0
Belysning	11,4
Teknisk utstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	98,1

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 486 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	105,60 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 064 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	105,60 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 486 kWh/år

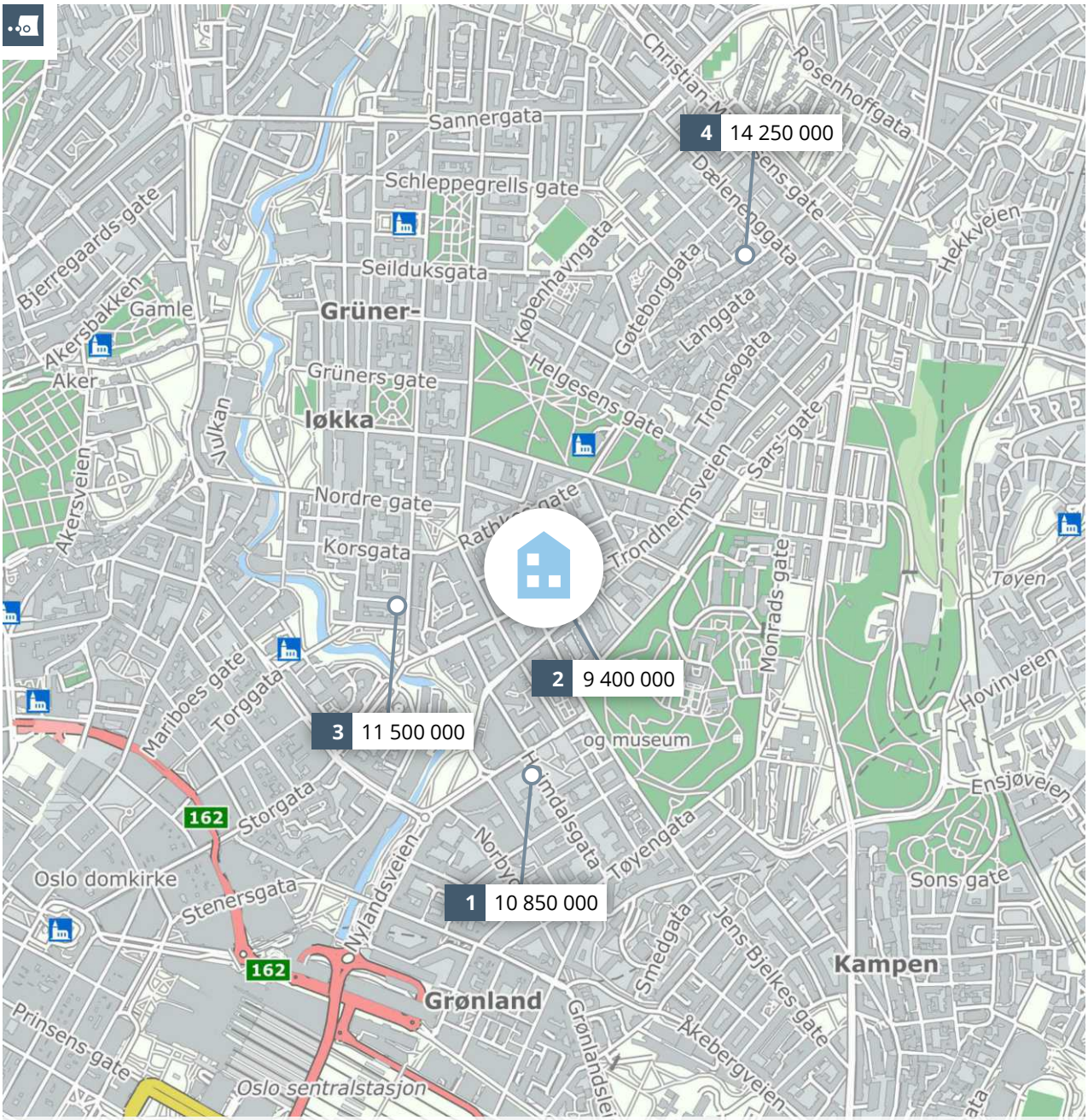
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 470 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6 017 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 486 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	31,7 %



Meglers verdivurdering

KIRKEGÅRDSGATA 14 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 16.04.2026

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: Synne Vang.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kirkegårdsgata 14 A, 0559 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 228 BNR 122 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Grünerløkka rode 7

Verdivurdert til

12 500 000

0	12 500 000	125 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	100 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2023

Fellesutgifter	7 400
Formue	-
Soverom	4
Etasje	2

Balkong Heis Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Heimdalsgata 19 100 m² 2003 6. etg 2 sov	03.09.2025	10 950 000	**10 850 000**	0	10 850 000	**108 500**
2	Kirkegårdsgata 14 A 70 m² 2023 6. etg 3 sov	25.03.2026	9 300 000	**9 400 000**	0	9 400 000	**134 286**
3	Leirfallsgata 11 138 m² 1988 4. etg 2 sov	08.06.2025	11 750 000	**11 500 000**	0	11 500 000	**83 333**
4	Fjellgata 30 B 105 m² 2018 5. etg 3 sov	15.06.2025	11 900 000	**14 250 000**	0	14 250 000	**135 714**

Flott leilighet med skjermet beliggenhet, balkong, 3 soverom tilhørende hoveddel og utleiedel med egen inngang og leieinntekter på 17.000/mnd. God takhøyde og gode solforhold.

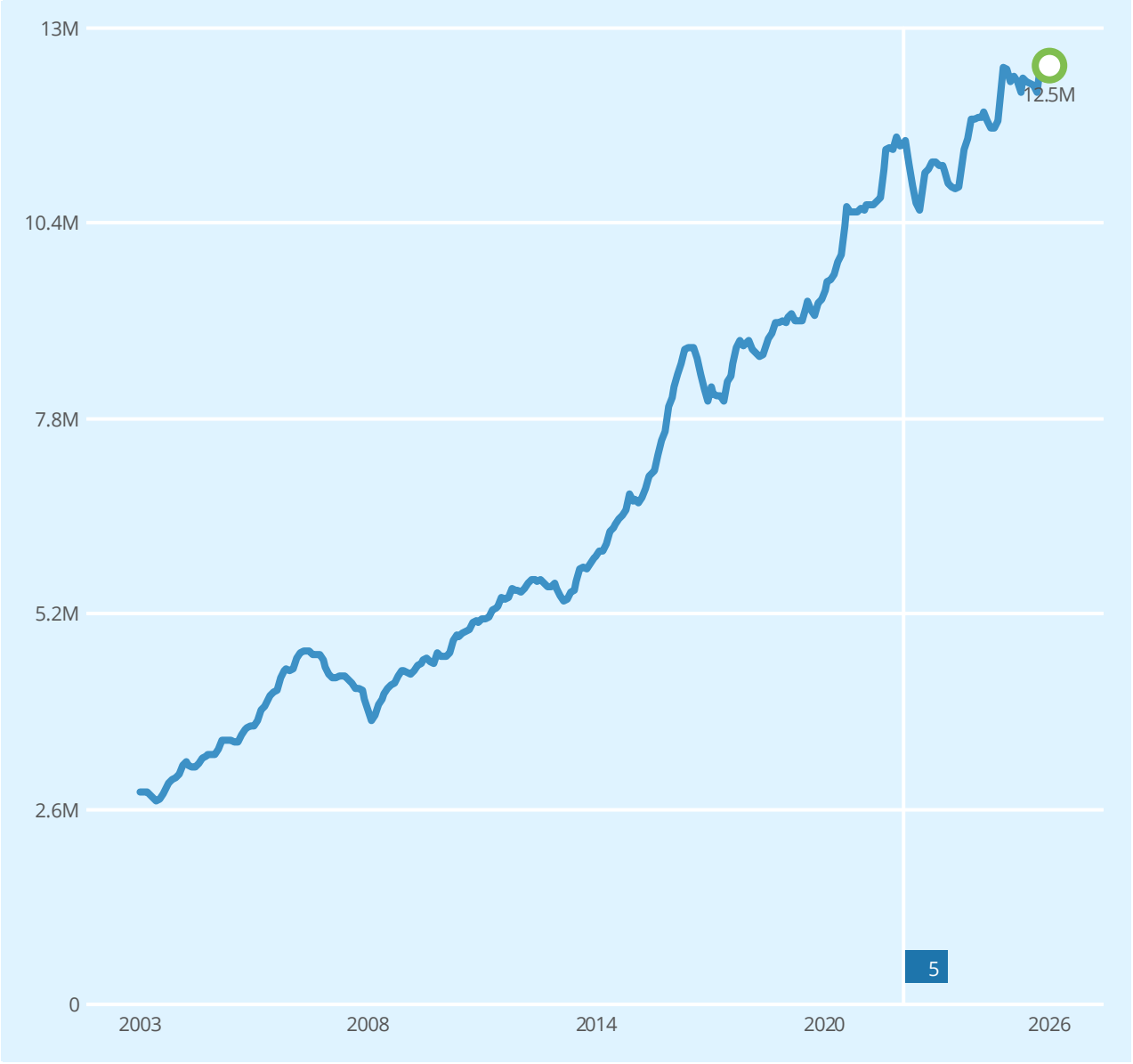
Verdiestimatet gis med bakgrunn i boligens beliggenhet, størrelse, standard og planløsning samt sammenlignbare kvadratmeterpriser og referansesalg i området.

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

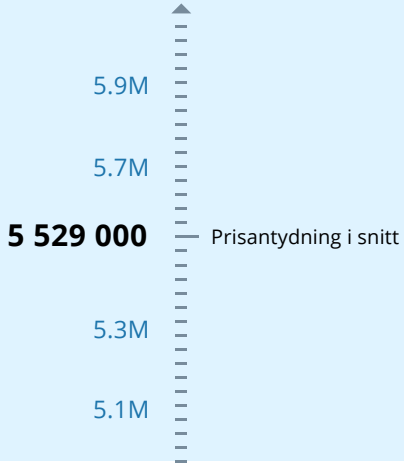


1
2
3
4
5

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
18.09.2023		18.09.2023	-	11 250 000	0	11 250 000

Leiligheter til salgs i Grünerløkka rode 7 grunnkrets nå

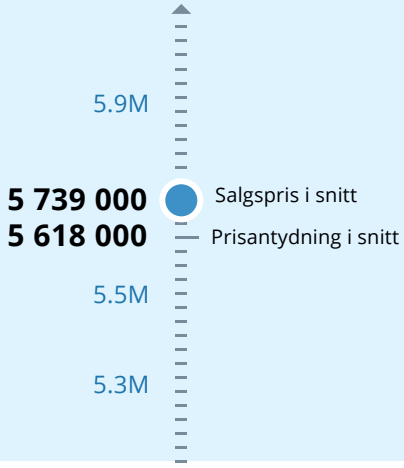
5
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
24
dager

Leiligheter solgt i Grünerløkka rode 7 grunnkrets siste 3 mnd

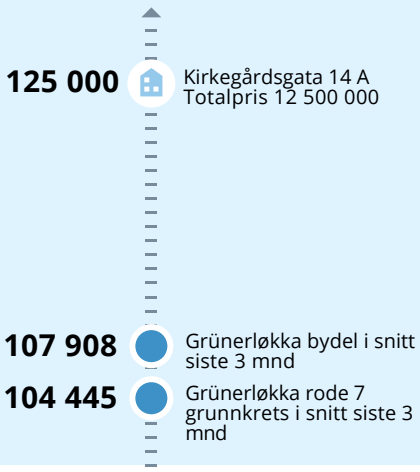
21
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
18
dager

for 2.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Komplett	Oppdragsnr.	306260105
Addresse	Kirkegårdsgata 14 A		
Postnr.	0559	Sted	OSLO
Selgers navn	Bård Egil Tobiassen		
Selgers navn	Lene Puntervold		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Juli 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden september 2023

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
B E
L P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er blitt lagt opp styringer til lysskinne over spisebord, ny belysning på soverom, spotter på kjøkken, usbC stikk på soverom, pluss Plejd styring på noen noen av lampene.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Gjort av en kompis som er elektriker på dugnadsarbeid. Det foreligger følgelig ingen reklamasjonsrett knyttet til installasjonene, som for øvrig har fungert helt optimalt under vår brukstid.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hybel 19 kvm

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hybel med bad, kjøkken og egen inngang + egen inngang inn til vår leilighet.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 06.05.2026

Signert av *Bård Egil Tobiassen*

Signert av *Lene Puntervold*

Initialer selger:
B E
L P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

KOMPLETT EIENDOMSMEGLING AS
v/Synne Vang
Schweigaards gate 40, 0191 OSLO
E-post: synne.vang@privatmegleren.no

Deres ref.: 306260105 . Vår ref.: 2324-1-06 Dato: 30.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Løkka Botaniske Borettslag
Organisasjonsnr:	930188832
Andelseier:	Tobiassen, Bård Egil
Medeier:	Puntervold, Lene
Leilighetsnummer:	06
Adresse:	Kirkegårdsgata 14 A, 0559 OSLO
Andelsnummer:	6
Gnr.	228
Bnr.	122
Borettsinnskudd:	Kr. 10 590 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8687939.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapet har ingen husordensregler pt.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 780,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt		813,25 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt		813,25 fra 01.09.2026
Eiendomsskatt		813,25 fra 01.06.2026
Felleskostnader	5 000,00	
Fjernvarme	1 600,00	
Eiendomsskatt		813,25 fra 01.05.2026
TV	180,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	651,-
Fradragsberettigede kostnader:	18,-
Annen formue:	27 170,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørn Amble pr. e-post: bjorn.amble@obos.no eller telefon: 22 89 62 84.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Richard Pelzer, e-post:lokkabotaniske@styrerommet.no

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Vedtekter for Løkka Botaniske Borettslag

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Løkka Botaniske Borettslag. Borettslagets forretningskontor er i Oslo kommune.

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2. ANDELER, ANDELSEIERE OG EIERSKIFTE

2.1 Andeler

Borettslaget består av 20 andeler, hver pålydende kr 5.000,-. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie én andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

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

2.2 Eierskifte

Andelseier kan fritt selge sin andel, dog med de begrensinger som følger av Lov om burettslag. Selger plikter å sende eierskiftemelding til borettslagets forretningsfører med nødvendige opplysninger og fullstendig kontaktinformasjon på både kjøper og selger.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til overtagelse av andelen.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr fra selger på opptil fire ganger rettsgebyret pluss MVA.

2.3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

3. BRUK AV ANDELEN

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

Stifter av borettslaget/utbygger, kan uhindret overlate bruken til andre frem til andelen kan og skal selges, uavhengig av om enkelte andeler er solgt og tatt i bruk av sluttbruker.

4. BRUKSRETT OG VEDLIKEHOLD

4.1 Andelseiers bruk

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

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

Styret kan fastsette vanlige ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. FELLESKOSTNADER

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bolig, herunder påkostninger, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge- og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a-konto beløp fastsatt av styret. Endring av a-konto beløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

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

6. MISLIGHOLD

6.1 Salgspålegg

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

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

6.2 Fravikelse

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

7. GENERALFORSAMLING

7.1 Generalforsamlingen

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

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

7.4 Habilitet

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

7.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Før behandling av saker i generalforsamlingen må denne konstitueres ved registrering av fremmøtte andelseier og fullmakter, valg av møteleder og referent og valg av protokollvitne (en andelseier som undertegner protokollen sammen med møteleder). Den ordinære generalforsamlingen skal behandle:

- styrets årsrapport
- borettslagets årsregnskap for foregående år
- fastsettelse av styrets honorar for foregående år
- valg av styremedlemmer (når nødvendig)
- valg av revisor (når denne er på valg)
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

7.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av tre eller fem medlemmer samt 1 eller 2 varamedlemmer etter generalforsamlingens beslutning. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes av generalforsamlingen. Styrets leder velges særskilt.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

Styreleder og et styremedlem i felleskap forplikter borettslaget med sine signaturer.

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

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

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

Styret skal velge et styremedlem som skal representere laget i realsameiets styre, fortrinnsvis styrets leder. Det velges også et personlig varamedlem blant styrets medlemmer.

7.10 Forretningsfører

Borettslaget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene.

7.11 Misbruk av posisjon i borettslaget

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

8. DIVERSE

8.1 Revisjon

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

8.2 Endring av vedtekter

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

8.3 Elektronisk kommunikasjon

Kommunikasjon mellom borettslaget og andelseierne kan skje elektronisk (epost/beboerportal/på annen måte). Dette gjelder også innkallinger til generalforsamlinger.

Det er andelseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon.

8.4 Medvirkningsplikt

Inntil utbyggingsprosjektet er ferdig utbygget og alle andeler i borettslaget er overlevert til sluttbrukere, er andelseiere og borettslaget forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger/stifter av borettslaget, og eventuelt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers planer og med de endringer som utbygger finner å ville gjennomføre underveis. Borettslaget er herunder forpliktet til å la utbygger/stifter av borettslaget vederlagsfritt benytte deler av borettslagets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i generalforsamling når overtakelse av hele eiendommen med fellesarealer og utomhusarealer er gjennomført, inkludert overlevering av alle andeler til sluttbrukere er tinglyst.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2324

LØKKA BOTANISKE BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LØKKA BOTANISKE 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.

Dato for årsmøtet:

7. mai 2025 kl. 18:00, Bakgården Kirkegårdsgata 14.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Styresaker fra 2024 og åpne saker 2025
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Forslag til endring av avsnitt to i §3 i husordensreglene (balkongkasser)
9. Husordensregler
10. Varmepumpeanlegget
11. Snøfangere på taket
12. Graffiti beskyttelse fasade mot Kgg?
13. Forsikringssak (2023)
14. Økt medvirkning fra beboerne ved større anskaffelser
15. Masternøkler
16. Bakgårdsprosjektet
17. Investeringsplan 2026-2036
18. Brannalarm - forpliktende opplæring
19. Regelmessig vindusvask

20. Kostnader Varme/Felleskostnader/TV+Internett

21. Fordelingsnøkkel felleskostnader

22. Styremedlemmer

23. Port til utvendig trapp ned til boden

24. Gjøre i stand bakgården

25. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i LØKKA BOTANISKE 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

Velges på møte

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble ..... foreslått. Som protokollvitner ble ..... foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Styresaker fra 2024 og åpne saker 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Gjennomgang av saker som styret har jobbet med og avsluttet i 2024

b) Gjennomgang av åpne saker i 2025 - veien videre

Forslag til vedtak

Styret fortsetter jobben med å få huset og bakgården å fungere på best mulig måte - se over avtaler vi har og fortsette å se på muligheter for å finne billigere leverandører for samme eller bedre tjenester. Ved byte av leverandør, tas det inn minst 2-3 tilbud fra ulike leverandører.

Vedlegg

1. Bakgård.docx

Sak 6

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

2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 35 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 35.000,-

Sak 8

Forslag til endring av avsnitt to i §3 i husordensreglene (balkongkasser)

Forslag fremmet av:
Jan Simen Knutsen Bjørkelo

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Balkongkasser bidrar til et hyggelig bomiljø og gjør gården og gårdsrommet pent. Samtidig må hensyn til sikkerhet ivaretas. Det finnes i dag solide og godkjente balkongkasser som er spesielt utviklet for montering på utsiden av balkongrekkverk og med sikringsskruer for godt feste. Det er synd å forby balkongkasser på forsiden av gården og på utsiden av balkongene når det finnes gode løsninger.

Forslag til vedtak

Dagens bestemmelse:

"Blomsterkasser skal henges på innsiden av balkongrekkverket for å unngå at de kan falle ned og forårsake eventuell skade. Det skal heller ikke henge blomsterkasser på utsiden av franske balkonger."

Endres til:

"Balkongkasser som henges på utsiden av balkongrekkverk, skal være produsert for dette formålet og være tilstrekkelig sikret. Beboer har ansvar for montering og vedlikehold, og for å sikre at balkongkassen ikke utgjør fare for personer eller eiendom. Styret kan ved behov be om inspeksjon av kasser og dokumentasjon på at utstyret er egnet og forskriftsmessig festet."

Sak 9

Husordensregler

Forslag fremmet av:
Tirza Meyer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Har folk innspill eller spørsmål?

Forslag til vedtak
Gi mulighet til skriftlig innspill

Sak 10

Varmepumpeanlegget

Forslag fremmet av:
Tirza Meyer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret bør vurdere installasjon av avgasser og filtersystem. Hva er status?

Forslag til vedtak
Styre henter inn anbud

Sak 11

Snøfangere på taket

Forslag fremmet av:
Tirza Meyer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Må forbedres pga. takrasfare (kan være garantisak).

Forslag til vedtak
Status?

Sak 12

Graffiti beskyttelse fasade mot Kgg?

Forslag fremmet av:
Moritz Waltenberger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg frykter litt at det er bare et spørsmål om tid før vi får vår første graffiti. Jeg foreslår at vi henter inn tilbud for en beskyttelse slik at graffiti kan vaskes av med varmt vann.

Forslag til vedtak

Vi beskytter fasaden mot graffiti hvis kostnadene ikke overstiger 30000 kr

---

Sak 13

Forsikringssak (2023)

Forslag fremmet av:
Tirza Meyer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Uklart hvilket vindu som skal byttes, og hvorfor saken var avsluttet hos forsikringen.

Forslag til vedtak

Hva er status?

Sak 14

Økt medvirkning fra beboerne ved større anskaffelser

Forslag fremmet av:
Tirza Meyer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gjelder ikke forvaltning og vedlikehold av allerede eksisterende bygningsmasse, men alt annet som angår fellesområdene og nyanskaffelser som ikke er nødvendig for forsvarlig drift.

Forslag til vedtak

Borettslagets beboere skal informeres grundig om prosjekter som overstiger 5 % av den årlige inntekten, ved at det legges fram et budsjett og en framdriftsplan før igangsettelse.

Sak 15

Masternøkler

Forslag fremmet av:
Tirza Meyer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styreleder (tidvis et annet styremedlem) har nøkler til hele gården og alle leilighetene. Forsvarlig oppbevaring bør diskuteres

Forslag til vedtak

Nøklene kan kun brukes i nødstilfeller med samtykke fra minst to styremedlemmer, og må oppbevares på et sikkert sted (for eksempel i en låsbar kasse). Alternativt kan alle nøkler, unntatt én, destrueres.

Sak 16

Bakgårdsprosjektet

Forslag fremmet av:
Tirza Meyer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hvor mye har bakgårdsoppgraderingen kostet i sin helhet? Kan vi se dokumentasjon til utgiftene?

Forslag til vedtak

I framtiden skal styret hente inn tre tilbud av ulike leverandører ved anskaffelser som overstiger 5 % av borettslagets inntekter (ca. 50 000 NOK). Styret skal informere beboerne om avgjørelsen (Man må ikke velge billigst, men begrunnet valget).

Sak 17

Investeringsplan 2026-2036

Forslag fremmet av:
Moritz Waltenberger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at vi lager en fortløpende investeringsplan som inneholder de viktigste forventede utgiftene for å kunne bygge opp eventuelt nødvendige reserver. (f.eks. maling av fasaden)

Forslag til vedtak

Borettslaget pleier en løpende investeringsplan som inneholder de viktigste utgiftene. Investeringsplanen tas hensyn til i budsjettplanleggingen og den tilhørende justeringen av Felleskosntander.

Sak 18

Brannalarm - forpliktende opplæring

Forslag fremmet av:
Moritz Waltenberger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg har inntrykk at ganske få vet hvordan alarmen slås når en brannmelder går av pga matlaging. Unødvendig utrykning koster 7060 kr i Oslo.

Forslag til vedtak

Hver andelseier er selv ansvarlig for å sette seg inn i instruksene. Opplæring fra styret(?) gjennomføres en gang i året. Hver andelseier betaler for «sin» unødvendig utrykning i framtida.

Sak 19

Regelmessig vindusvask

Forslag fremmet av:
Moritz Waltenberger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mange vinduer kan ikke vaskes fra leilighetene. Vi kan nesten ikke lenger se ut på Kirkegårdsgataen . Det er viktigst på sommerstid, derfor april og august.

Forslag til vedtak

Vi avtaler fast vindusvask for ikke-tilgjengelige vinduer for første uke i april og første uke i august.

Sak 20

Kostnader Varme/Felleskostnader/TV+Internett

Forslag fremmet av:
Moritz Waltenberger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Da vi kjøpte leiligheten var fordelingen av kostnadene angitt med:

Fjernvarme 1.136,-

Felleskostnader 3.550,-

Kabel-tv/internett 49,-

Hvordan er det i dag?

Forslag til vedtak

Ingen vedtak

Sak 21

Fordelingsnøkkel felleskostnader

Forslag fremmet av:
Moritz Waltenberger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hvordan fordeler vi felleskostnadene mellom andelene?

Forslag til vedtak

Felleskostnadene fordeles etter BRA-i

Sak 22

Styremedlemmer

Forslag fremmet av:
Tirza Meyer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Minst ett nytt medlem bør velges, og en til to varamedlemmer vurderes.

Forslag til vedtak

Endre borettslagets vedtekter 7.8. til "[...] skal ha et styre bestående av fire medlemmer samt 1 eller 2 varamedlemmer"

Gjelder "7.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av tre eller fem medlemmer samt 1 eller 2

varamedlemmer etter generalforsamlingens beslutning."

Sak 23

Port til utvendig trapp ned til boden

Forslag fremmet av:
Camilla Løken

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I dag er det en utvendig trapp ned til boden (nødutgang), og dette er ikke trygt for små barn. Det foreslås å gå til innkjøp av en enkel port, slik barn kan ferdes trygt, uten fare for fall.

Forslag til vedtak

Forslag: Årsmøtet gir styret fullmakt til å utrede mulighet for port, og gå til innkjøp av dette. Forslag til sum: inntil 20.000 kr.

Sak 24

Gjøre i stand bakgården

Forslag fremmet av:
Camilla Løken

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nå nærmer borettslaget seg 2 år, og bedene og grøntarealet er fremdeles ikke særlig levende, som forespeilet i prospektet. Forslag om å sette av midler til å beplante bakgården ordentlig, og evt. sette av midler også til en gartner, som kan sikre at det holder seg fint og levende i årene fremover.

Det er viktig at det som plantes er laget for å vare over flere år, slik det hovedsakelig blir en engangsinvestering.

Forslag til vedtak

Forslag 1: Årsmøtet gir styret fullmakt til å gå til innkjøp av planter, mm., for å ferdigstille hagen, og gjøre den mer levende (mer lik som prospektet). Forslag til sum: maks 50.000,- kr, inneværende år.

Forslag 2: Årsmøtet gir styret fullmakt til å utrede hvorvidt vi kan engasjere en gartner på helårsbasis. Forslag til sum: maks 30.000,- kr, per år.

Sak 25

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Velges på møte

Styrets årsrapport

Styrerapport for 2024 – Løkka Botaniske Borettslag

Styret har i 2024 hatt jevnlige møter annenhver måned for å følge opp driften av borettslaget. Hovedpunkter i årets arbeid:

- **Oppfølging av utbygger**: Styret har hatt løpende dialog med utbygger for å sikre at eventuelle garantisaker og reklamasjoner håndteres i henhold til avtaler og gjeldende regelverk. Listen på ting vi har med Cura er fortsatt ganske lang, men det går fremover. Roger gjør en bra jobb med å få fulgt opp listen.
- **Teknisk kontroll**: Årlig kontroll av varmeanlegg, sprinkleranlegg, heis, brannanlegg mm er gjennomført. Eventuelle avvik er blitt utbedret eller meldt inn til relevante leverandører for videre oppfølging. Luftfilter til alle beboere er kjøpt inn og vi får nå bedre pris når vi kjøper mange filter på en gang.
- **Vedlikehold og drift**: Styret har sørget for rutinemessig vedlikehold av fellesarealer, oppfølging av renhold, og mindre reparasjoner på bygningsmasse og utearealer.
- **Økonomi**: Budsjett og regnskap er fulgt opp fortløpende. Styret har arbeidet med å se over/få frem billigere avtaler og følge opp leverandører. Det ble byttet leverandør av vaktmester/vask, og oppfølging av ny leverandør har tatt mye tid. Vask fungerer bedre nå, men vaktmester skal vi få i gang mer tenker vi.
- **Dugnad**: Dugnad med felles grillkveld var veldig gøy og vi håper vi kan få til like god stemning når vi tar et tak for huset og bakgården de neste årene også.
- **Bakgårdsprosjekt:** Vi fikk på plass utemøbler, grill med grillbenk, et fint sykkelskur og en masse nye planter og trær. Det var mye jobb og kostet mye penger, men vi håper og tror at vi kan ha glede av alt dette i mange år fremover. Takk til alle som har bidratt til vår fine bakgård!
- **Andre saker**: Styret har behandlet løpende saker fra beboerne, meglere, OBOS, Cura AS, nye andelseiere mm. Arbeidet med å oppdatere interne rutiner for styret gjøres løpende, det er krevende og tar mye tid.

Hilsen

Styret Løkka Botaniske Borettslag

LØKKA BOTANISKE BORETTSLAG
ORG.NR. 930 188 832, KUNDENR. 2324

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.		**157 277**	**0**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		208 625	57 278
Aktivering anleggsmidler		-67 842	
Investering i aksjer/andeler			100 000
Tilbakeføring av avskrivning	12	6 023	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**146 806**	**157 277**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**304 083**	**157 277**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	464 802	313 177
Kortsiktig gjeld	-160 719	-155 900
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**304 083**	**157 277**

LØKKA BOTANISKE BORETTSLAG
ORG.NR. 930 188 832, KUNDENR. 2324

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 000 176	535 983	761 000	1 000 000
Andre inntekter	3	256 071	196 191	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 256 247**	**732 174**	**761 000**	**1 000 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Avskrivninger	12	-6 023	0	0	0
Revisjonshonorar	4	-5 989	-6 230	0	-7 000
Forretningsførerhonorar		-73 710	-37 916	-73 500	-77 000
Konsulenthonorar	5	-10 795	-105 973	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-241 453	-174 121	-60 000	-212 500
Forsikringer		-71 417	-32 539	-70 000	-72 000
Kommunale avgifter	7	-280 238	-143 058	-370 000	-288 000
Energi/fyring		-121 872	-58 061	0	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-71 760	-17 940	-71 800	-75 000
Andre driftskostnader	8	-172 782	-99 367	-144 000	-115 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**########**	**-675 205**	**-799 300**	**-997 300**
DRIFTSRESULTAT		**200 209**	**56 969**	**-38 300**	**2 700**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	8 439	1 283	0	0
Finanskostnader	10	-23	-974	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**8 416**	**309**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**208 625**	**57 278**	**-38 300**	**2 700**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		208 625	57 278		

LØKKA BOTANISKE BORETTSLAG
ORG.NR. 930 188 832, KUNDENR. 2324

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	119 935 000	119 935 000
Tomt		21 165 000	21 165 000
Andre varige driftsmidler	12	61 820	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**141 161 820**	**141 100 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		53 944	52 999
Andre kortsiktige fordringer	13	5 000	5 000
Driftskonto OBOS-banken		152 655	255 143
Sparekonto OBOS-banken		253 203	0
SUM OMLØPSMIDLER		**464 802**	**313 177**
SUM EIENDELER		**141 626 622**	**141 413 177**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 5 000		100 000	100 000
Opptjent egenkapital		265 903	57 278
SUM EGENKAPITAL		**365 903**	**157 278**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	14	141 100 000	141 100 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**141 100 000**	**141 100 000**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 408	69 514
Leverandørgjeld		151 311	86 386
SUM KORTSIKTIG GJELD		**160 719**	**155 900**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**141 626 622**	**141 413 177**
Pantstillelse	15	141 100 000	141 100 000
Garantiansvar			

Oslo, 01.04.2025
Styret i Løkka Botaniske Borettslag

Richard Pelzer Roger Falkevik Kupen Joakim Klas A. Astgård

Tirza Meyer

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

ANSATTE
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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader2	748 800
Energi	239 616
TV/Internett	11 760
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 000 176**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	35
Innbetaling fra Trygg Forsikring	246 036
Egen Andel - Joakim Astgård	10 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**256 071**

NOTE: 4
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 989.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 728
Boliginstituttet AS	-4 563
Takstmann	-2 505
SUM KONSULENTHONORAR	**-10 795**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-121 902
Drift/vedlikehold VVS	-32 500
Drift/vedlikehold elektro	-10 572
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 893
Drift/vedlikehold heisanlegg	-28 293
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 330
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-17 809
Kostnader dugnader	-4 154
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-241 453**

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

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-139 208
Renovasjonsavgift	-141 029
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-280 238**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-1 339
Annet driftsmateriale	-5 403
Lyspærer og sikringer	-1 560
Vaktmestertjenester	-63 690
Renhold ved firmaer	-82 833
Andre fremmede tjenester	-7 796
Andre kontorkostnader	-7 962
Bank- og kortgebyr	-2 199
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-172 782**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter bank	8 439
SUM FINANSINNTEKTER	**8 439**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-23
SUM FINANSKOSTNADER	**-23**

NOTE: 11
BYGNINGER

Kostpris bokført verdi 2023	141 100 000
Utskillelse av tomteverdi	-21 165 000
SUM BYGNINGER	**119 935 000**

Tomten ble kjøpt i 2022
Gnr.228/bnr.122
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Hagemøbler 2		
Tilgang 2024	30 000	
Avskrevet tidligere	-2 522	
		27 478
Hagemøbler		
Tilgang 2024	37 842	
Avskrevet tidligere	-3 500	
		34 342
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**61 820**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Manglende innbetaling av andelskapital, til gode fra utbygger	5 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**5 000**

NOTE: 14
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2023	-141 100 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-141 100 000**

NOTE: 15
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	141 100 000
TOTALT	**141 100 000**

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

Bygninger	119 935 000
Tomt	21 165 000
TOTALT	**141 100 000**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i LØKKA BOTANISKE BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LØKKA BOTANISKE BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet 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 borettslaget 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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7SFLH-4AG7B-ZMNTU-43INK-Z3NSD-3W7KH

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25
Selskapsnummer: 2324 **Selskapsnavn:** LØKKA BOTANISKE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for LØKKA BOTANISKE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 930188832
Møtet ble avholdt 7. mai kl. 18:00, Bakgården Kirkegårdsgata 14.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:**
> Ida Evjen (OBOS) velges
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Ida Evjen foreslått. Som protokollvitner ble Jan Simen Knutsen Bjørkelo foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Styresaker fra 2024 og åpne saker 2025

a) Gjennomgang av saker som styret har jobbet med og avsluttet i 2024

b) Gjennomgang av åpne saker i 2025 - veien videre

> **Forslag til vedtak:**
> Styret fortsetter jobben med å få huset og bakgården å fungere på best mulig måte - se over avtaler vi har og fortsette å se på muligheter for å finne billigere leverandører for samme eller bedre tjenester. Ved byte av leverandør, tas det inn minst 2-3 tilbud fra ulike leverandører.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. 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
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 35 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 35.000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Forslag til endring av avsnitt to i §3 i husordensreglene (balkongkasser)

Fremmet av: Jan Simen Knutsen Bjørkelo

Balkongkasser bidrar til et hyggelig bomiljø og gjør gården og gårdsrommet pent. Samtidig må hensyn til sikkerhet ivaretas. Det finnes i dag solide og godkjente balkongkasser som er spesielt utviklet for montering på utsiden av balkongrekkverk og med sikringsskruer for godt feste. Det er synd å forby balkongkasser på forsiden av gården og på utsiden av balkongene når det finnes gode løsninger.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

9. Husordensregler

Fremmet av: Tirza Meyer

Har folk innspill eller spørsmål?

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Gi mulighet til skriftlig innspill

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Tatt til orientering

✓ **Forslaget ble vedtatt**

10. Varmepumpeanlegget

Fremmet av: Tirza Meyer

Styret bør vurdere installasjon av avgasser og filtersystem. Hva er status?

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styre henter inn anbud

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Tatt til orientering

✓ **Forslaget ble vedtatt**

11. Snøfangere på taket

Fremmet av: Tirza Meyer

Må forbedres pga. takrasfare (kan være garantisak).

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Status?

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Tatt til orientering

✓ **Forslaget ble vedtatt**

12. Graffiti beskyttelse fasade mot Kgg?

Fremmet av: Moritz Waltenberger

Jeg frykter litt at det er bare et spørsmål om tid før vi får vår første graffiti. Jeg foreslår at vi henter inn tilbud for en beskyttelse slik at graffiti kan vaskes av med varmt vann.

Forslag til vedtak:
Vi beskytter fasaden mot graffiti hvis kostnadene ikke overstiger 30000 kr

✓ **Vedtatt.**

13. Forsikringssak (2023)

Fremmet av: Tirza Meyer

Uklart hvilket vindu som skal byttes, og hvorfor saken var avsluttet hos forsikringen.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Hva er status?

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Tatt til orientering

✓ **Forslaget ble vedtatt**

14. Økt medvirkning fra beboerne ved større anskaffelser

Fremmet av: Tirza Meyer

Gjelder ikke forvaltning og vedlikehold av allerede eksisterende bygningsmasse, men alt annet som angår fellesområdene og nyanskaffelser som ikke er nødvendig for forsvarlig drift.

Forslag til vedtak:
Borettslagets beboere skal informeres grundig om prosjekter som overstiger 5 % av den årlige inntekten, ved at det legges fram et budsjett og en framdriftsplan før igangsettelse.

✓ **Vedtatt.**

15. Masternøkler

Fremmet av: Tirza Meyer

Styreleder (tidvis et annet styremedlem) har nøkler til hele gården og alle leilighetene. Forsvarlig oppbevaring bør diskuteres

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

16. Bakgårdsprosjektet

Fremmet av: Tirza Meyer

Hvor mye har bakgårdsoppgraderingen kostet i sin helhet? Kan vi se dokumentasjon til utgiftene?

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
I framtiden skal styret hente inn tre tilbud av ulike leverandører ved anskaffelser som overstiger 5 % av borettslagets inntekter (ca. 50 000 NOK). Styret skal informere beboerne om avgjørelsen (Man må ikke velge billigst, men begrunnet valget).

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Tatt til orientering

✓ **Forslaget ble vedtatt**

17. Investeringsplan 2026-2036

Fremmet av: Moritz Waltenberger

Jeg foreslår at vi lager en fortløpende investeringsplan som inneholder de viktigste forventede utgiftene for å kunne bygge opp eventuelt nødvendige reserver. (f.eks. maling av fasaden)

Forslag til vedtak:
Borettslaget pleier en løpende investeringsplan som inneholder de viktigste utgiftene. Investeringsplanen tas hensyn til i budsjettplanleggingen og den tilhørende justeringen av Felleskosntander.

✓ **Vedtatt.**

18. Brannalarm - forpliktende opplæring

Fremmet av: Moritz Waltenberger

Jeg har inntrykk at ganske få vet hvordan alarmen slås når en brannmelder går av pga matlaging. Unødvendig utrykning koster 7060 kr i Oslo.

Forslag til vedtak:
Hver andelseier er selv ansvarlig for å sette seg inn i instruksene. Opplæring fra styret(?) gjennomføres en gang i året. Hver andelseier betaler for «sin» unødvendig utrykning i framtida.

✓ **Vedtatt.**

19. Regelmessig vindusvask

Fremmet av: Moritz Waltenberger

Mange vinduer kan ikke vaskes fra leilighetene. Vi kan nesten ikke lenger se ut på Kirkegårdsgataen =Det er viktigst på sommerstid, derfor april og august.

Forslag til vedtak:

Vi avtaler fast vindusvask for ikke-tilgjengelige vinduer for første uke i april og første uke i august.

✓ **Vedtatt.**

20. Kostnader Varme/Felleskostnader/TV+Internett

Fremmet av: Moritz Waltenberger

Da vi kjøpte leiligheten var fordelingen av kostnadene angitt med:

Fjernvarme 1.136,-

Felleskostnader 3.550,-

Kabel-tv/internett 49,-

Hvordan er det i dag?

Forslag til vedtak:
Ingen vedtak

✓ **Vedtatt.**

21. Fordelingsnøkkel felleskostnader

Fremmet av: Moritz Waltenberger

Hvordan fordeler vi felleskostnadene mellom andelene?

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Felleskostnadene fordeles etter BRA-i

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Ingen vedtak som kan fattes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

22. Styremedlemmer

Fremmet av: Tirza Meyer

Minst ett nytt medlem bør velges, og en til to varamedlemmer vurderes.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Endre borettslagets vedtekter 7.8. til "[...] skal ha et styre bestående av fire medlemmer samt 1 eller 2 varamedlemmer"
Gjelder "7.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av tre eller fem medlemmer samt 1 eller 2 varamedlemmer etter generalforsamlingens beslutning."

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Borettslaget skal ha et styre bestående av tre til fem medlemmer

✓ **Forslaget ble vedtatt**

23. Port til utvendig trapp ned til boden

Fremmet av: Camilla Løken

I dag er det en utvendig trapp ned til boden (nødutgang), og dette er ikke trygt for små barn. Det foreslås å gå til innkjøp av en enkel port, slik barn kan ferdes trygt, uten fare for fall.

Forslag til vedtak:
Forslag: Årsmøtet gir styret fullmakt til å utrede mulighet for port, og gå til innkjøp av dette. Forslag til sum: inntil 20.000 kr.

✓ **Vedtatt.**

24. Gjøre i stand bakgården

Fremmet av: Camilla Løken

Nå nærmer borettslaget seg 2 år, og bedene og grøntarealet er fremdeles ikke særlig levende, som forespeilet i prospektet. Forslag om å sette av midler til å beplante bakgården ordentlig, og evt. sette av midler også til en gartner, som kan sikre at det holder seg fint og levende i årene fremover.

Det er viktig at det som plantes er laget for å vare over flere år, slik det hovedsakelig blir en engangsinvestering.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslag 1: Årsmøtet gir styret fullmakt til å gå til innkjøp av planter, mm., for å ferdigstille hagen, og gjøre den mer levende (mer lik som prospektet). Forslag til sum: maks 50.000,- kr, inneværende år.
Forslag 2: Årsmøtet gir styret fullmakt til å utrede hvorvidt vi kan engasjere en gartner på helårsbasis. Forslag til sum: maks 30.000,- kr, per år.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Plantegruppe opprettes og får tildelt en sum hvert år for å vedlikeholde bakgården. Bård Egil, Camilla og Lene ønsker å være med i plantegruppe

✓ **Forslaget ble vedtatt**

25. Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ingen velges

Følgende stilte til valg:

Ingen velges

Protokollen er signert av
Møteleder Ida Evjen /S/
Protokollfører Ida Evjen /s/
Protokollvitne Jan Simen Bjørkelo /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2324

LØKKA BOTANISKE BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LØKKA BOTANISKE BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

11. mai 2026 kl. 18:00, Bakgården vår, Kirkegårdsgata 14, Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i LØKKA BOTANISKE 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
Bjørn Amble - Rådgiver i OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 2324 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

LØKKA BOTANISKE BORETTSLAG
ORG.NR. 930188832, KLIENTNR. 2324

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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**304 083**	**157 277**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-27 903	208 625
Tilbakeføring av avskrivning	14	13 569	6 023
Aktivering anleggsmidler			-67 842
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-14 335**	**146 806**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**289 748**	**304 083**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		400 542	464 802
Kortsiktig gjeld		-110 794	-160 719
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**289 748**	**304 083**

LØKKA BOTANISKE BORETTSLAG
ORG.NR. 930188832, KLIENTNR. 2324

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 016 409	1 000 176	1 000 000	1 096 400
Andre inntekter	3	1 764	256 071	0	18 600
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 018 173**	**1 256 247**	**1 000 000**	**1 115 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	0	0	0
Styrehonorar	5	-70 000	0	0	0
Avskrivninger	14	-13 569	-6 023	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 346	-5 989	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-76 660	-73 710	-77 000	-80 465
Konsulenthonorar		-4 655	-10 795	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-146 015	-241 453	-212 500	-168 500
Forsikringer		-75 734	-71 417	-72 000	-80 000
Kommunale avgifter	8	-319 545	-280 238	-288 000	-333 000
Energi/fyring	9	-140 797	-121 872	-140 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-78 571	-71 760	-75 000	-94 000
Andre driftskostnader	10	-108 183	-172 782	-115 800	-152 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 053 945**	**-1 056 038**	**-997 300**	**-1 065 965**
DRIFTSRESULTAT		**-35 772**	**200 209**	**2 700**	**49 035**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 097	8 439	0	0
Finanskostnader	12	-228	-23	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**7 869**	**8 416**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-27 903**	**208 625**	**2 700**	**49 035**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	208 625		
Fra opptjent egenkapital:		-27 903	0		

LØKKA BOTANISKE BORETTSLAG
ORG.NR. 930188832, KLIENTNR. 2324

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	119 935 000	119 935 000
Tomt		21 165 000	21 165 000
Andre varige driftsmidler	14	48 251	61 820
SUM ANLEGGSMIDLER		**141 148 251**	**141 161 820**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		266	0
Forskuddsbetalte kostnader		68 877	53 944
Andre kortsiktige fordringer	15	5 000	5 000
Driftskonto OBOS-banken		134 776	152 655
Skattetrekkskonto OBOS-banken		31 280	0
Sparekonto OBOS-banken		160 343	253 203
SUM OMLØPSMIDLER		**400 542**	**464 802**
SUM EIENDELER		**141 548 793**	**141 626 622**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 5000		100 000	100 000
Opptjent egenkapital		237 999	265 903
SUM EGENKAPITAL		**337 999**	**365 903**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	16	141 100 000	141 100 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**141 100 000**	**141 100 000**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 682	9 408
Leverandørgjeld		48 962	151 311
Skyldige offentlige avgifter	17	41 150	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**110 794**	**160 719**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**141 548 793**	**141 626 622**
Pantstillelse	18	141 100 000	141 100 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.03.2026
Styret i Løkka Botaniske Borettslag

Richard Pelzer Roger Falkevik Kupen Joakim Klas Alexander Astgå

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	16 761
Fjernvarme	239 488
Felleskostnader	748 400
TVTInternett	11 760
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 016 409**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse	1 764
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 764**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 870**

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 2024/2025	-70 000
SUM STYREHONORAR	**-70 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 346
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 346**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-12 410
Drift/vedlikehold VVS	-29 569
Drift/vedlikehold elektro	-7 650
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 975
Drift/vedlikehold heisanlegg	-25 997
Drift/vedlikehold brannsikring	-58 683
Kostnader dugnader	-4 732
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-146 015**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-16 761
Vann- og avløpsgebyr	-154 703
Renovasjonsgebyr	-148 081
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-319 545**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-140 797
SUM ENERGI / FYRING	**-140 797**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-5 190
Vaktmestertjenester	-50 320
Renhold ved firmaer	-43 268
Andre driftskostnader	-6 807
Andre kontorkostnader	-379
Bank- og kortgebyr	-2 222
Øreavrunding	2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-108 183**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	481
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 140
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	110
Andre renteinntekter	366
SUM FINANSINNTEKTER	**8 097**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-228
SUM FINANSKOSTNADER	**-228**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	119 935 000
SUM BYGNINGER	**119 935 000**

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

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Hagemøbler 2		
Tilgang 2024	30 000	
Avskrevet tidligere	-2 522	
Avskrevet i år	-6 000	21 478
Hagemøbler		
Tilgang 2024	37 842	
Avskrevet tidligere	-3 500	
Avskrevet år	-7 569	
		26 773
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**48 251**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-13 569**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Manglende innbetaling av andelskapital, til gode fra utbygger	5 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**5 000**

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-141 100 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-141 100 000**

NOTE 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-31 280
Skyldig arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-41 150**

NOTE 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	141 100 000
TOTALT	**141 100 000**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	119 935 000
Tomt	21 165 000
TOTALT	**141 100 000**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 11.05.26
Selskapsnummer: 2324 **Selskapsnavn:** LØKKA BOTANISKE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 02.11.2023
	202014206 - 102 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Helle Rabbås	

Adresse:	KIRKEGÅRDSGATA 14	Eiendom:	228/122/0/0
Tiltakshaver:	CURA EIENDOM AS	Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Kirkegårdsgata 14

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligblokk, mottatt 26.10.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202014206			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	28.05.2021	33/8
Utomhusplan - Takplan	D4	28.05.2021	33/9
Plan 2 etasje	E3	31.05.2021	33/13
Plan 3 etasje	E4	31.05.2021	33/14
Plan 4 etasje	E5	31.05.2021	33/15
Plan 5 etasje	E6	31.05.2021	33/16
Plan 6 etasje	E7	31.05.2021	33/17
Plan 7 etasje	E8	31.05.2021	33/18
Snitt A og B	E9	31.05.2021	33/19
Fasade Nord-Vest og Sør-Øst	E10	31.05.2021	33/20
Fasade Sør-Vest og Nord-Øst	E11	31.05.2021	33/21
Utomhusplan	D2		76/5
Plan 1 etasje	E2	19.08.2022	76/7

Plan kjeller 2	E1	20.09.2022	81/6
Snitt BB	E3	20.09.2022	81/7

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 26.10.2023.

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 16.05.2023.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Helle Rabbås - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
CURA EIENDOM AS, c/o Cura eiendom As, Josefines gate 29, 0351 OSLO



ENERHAUGEN ARKITEKTKONTOR	Prosj.nr.: 2020 020	Saksnr.: 2020 14206	Tiltakshaver: Cura Eiendom AS v/ Martin Bremnæs	Fase: Omprosjektering - Rammesøknad	Fag: ARK	Målestokk: 1:200	Ark: A4
	Gnr./Bnr.: 228 / 122	KS av: BN	Prosjekt/ Adresse: Kirkegårdsgata 14 0558 Oslo	Tegningsnr.: E3		Dato: 31.05.2021	
	Tegnet av: NAH	Oppdragsansvarlig: NAH		Tegning: Plan 2. Etasje		Rev.:	
						Sist Revidert:	

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kirkegårdsgata 14 A, 0559 Oslo
Gnr. 228, Bnr. 122, andelsnr. 6 i LØKKA BOTANISKE BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306260105

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Synne Vang

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 994 77 862

E-post: synne.vang@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.
