PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

HANS BARLIENS GATE 1 D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

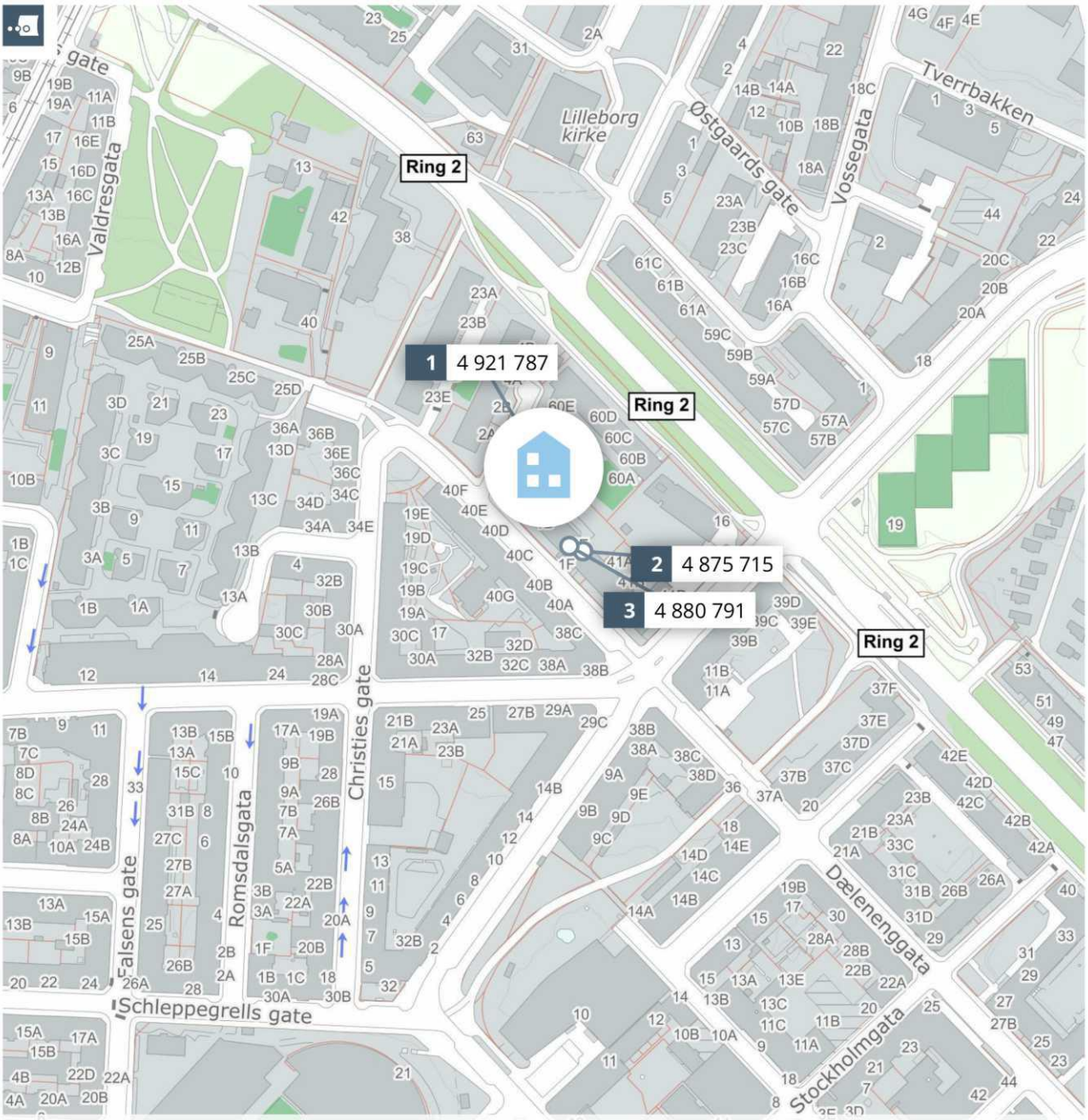
Vedtekter og husordensregler

Innkalling, protokoll, og info fra styret

Byggetegninger og ferdigattester

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HANS BARLIENS GATE 1 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 24.10.2026

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: Milan Pejic.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hans Barliens gate 1 D, 0568 OSLO

Aksjeleilighet på selveiertomt, bygget i 1935

GNR 225 BNR 175 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS TORSHOV RODE 8

Verdivurdert til

4 890 000

69 037	4 959 037	112 727
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	44 m²	2 m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Byggeår						1935

Fellesutgifter	4 759
Formue	28 554
Soverom	1
Etasje	5
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hans Barliens gate 1 A 42 m² 1935 5. etg 1 sov	31.07.2026	4 890 000	**4 850 000**	71 787	4 921 787	**117 185**
2 Hans Barliens gate 1 F 42 m² 1939 6. etg 1 sov	17.07.2024	4 600 000	**4 800 000**	75 715	4 875 715	**116 088**
3 Hans Barliens gate 1 E 50 m² 1935 4. etg 1 sov	14.06.2026	4 900 000	**4 800 000**	80 791	4 880 791	**97 616**

Tilbaketrukket, men samtidig med svært sentral plassering på Øvre Grünerløkka finner vi Hans Barliens gate 1D. Leiligheten er beliggende i øverste etasje i en flott teglgård oppført på midten av 1930-tallet.

Leiligheten byr på en rekke gode kvaliteter, og midtpunktet er naturligvis den sydvestvendte takterrassen med sol størsteparten av dagen. Videre finner vi et romslig allrom med stue, kjøkken, og plass til spisebord. Soverommet har veldig godt med lagringsplass, både i smart garderobeløsning og mini walk-in. Baderom i tillegg til separat toalett.

Felleskostnadene inkluderer varmtvann og fyring.

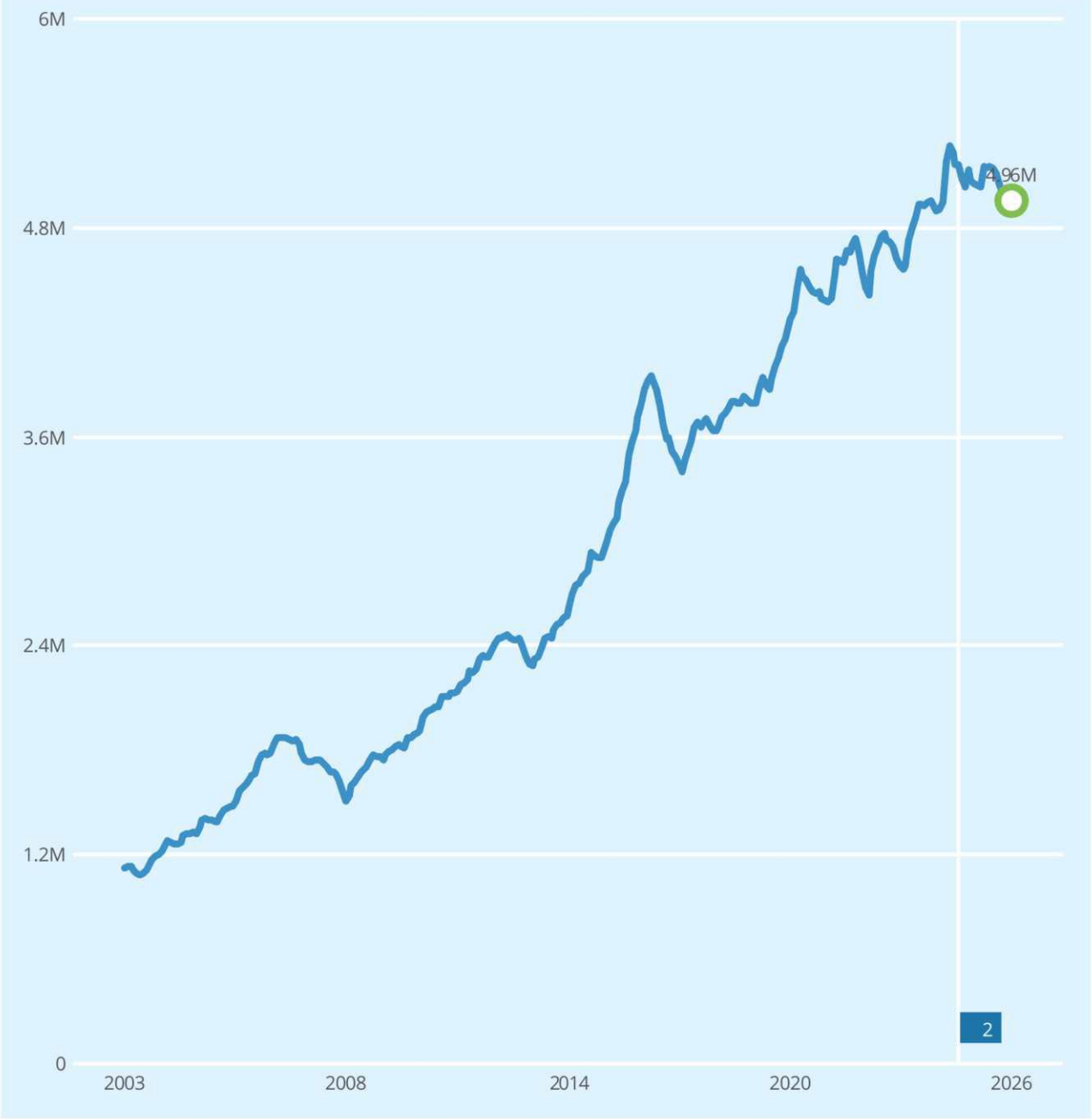
Leiligheten er beliggende i et rolig område, men med umiddelbar tilgang til hjertet av Grünerløkka, kollektivtransport, parker, og dagligvare - perfekt for den som verdsetter tid og tilgjengelighet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i TORSHOV RODE 8 grunnkrets nå

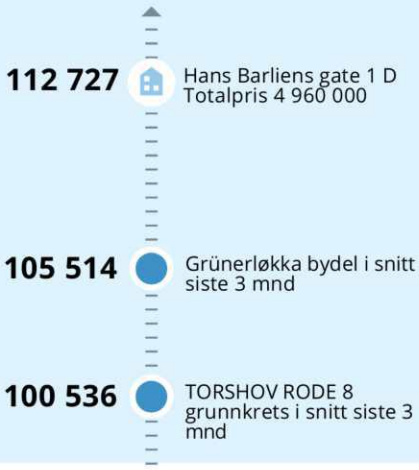


Leiligheter solgt i TORSHOV RODE 8 grunnkrets siste 3 mnd



for 0.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



Boligopplysninger:

AS Pihlløkken Byggeselskap		**Vår ref.:**	890/45	**Fødselsdato eier:**	02.08.1993
Hans Barliens gate 1 D		**Type:**	Bolig AS		
0568 OSLO		**Eiere:**	Karl Herman Allemyr Ruud		
Organisasjonsnr:	934 446 798	**Aksje:**	804-817	**Aksjeboenhetsnr:**	44

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 759**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	56
	Renter felleslån 4	29
	Renter felleslån 2	77
	Fellesutg. Boligaksjeselsk.	3 992
	Renter felleslån 3	84
	Avdrag felleslån 4	31
	Avdrag felleslån 2	202
	Avdrag felleslån 3	220
	Renter felleslån	68

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	69 037	Gjeld siste årsoppg.:	74 712
Klient ajourf. lån:	4 755 941,96	Klient gj. s. årsoppg.:	5 146 870

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11471082530, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 15.10.2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 16
Saldo per 15.10.2026: 1 561 186
Andel av saldo: 22 662
Første termin/første avdrag: 01.02.2008 (siste termin 01.08.2034)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 11471082501, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 15.10.2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 16
Saldo per 15.10.2026: 1 707 291
Andel av saldo: 24 783
Første termin/første avdrag: 01.02.2006 (siste termin 01.08.2034)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 12133603164, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 15.10.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 60
Saldo per 15.10.2026: 1 038 097
Andel av saldo: 15 069
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.09.2041)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 16368840207, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Boligopplysninger:

AS Pihlløkken Byggeselskap	**Vår ref.:**	890/45	**Fødselsdato eier:**	02.08.1993
Hans Barliens gate 1 D	**Type:**	Bolig AS		
0568 OSLO	**Eiere:**	Karl Herman Allemyr Ruud		

Organisasjonsnr: 934 446 798

3: Fellesgjeld

Rentesats per 15.10.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 71
Saldo per 15.10.2026: 449 368
Andel av saldo: 6 523
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.06.2044)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Karina Solberg
Adresse: Hans Barliens gate 1 A
Postnr/-sted: 0568 OSLO
Telefon: Mob.: 91526693
E-post: pihllokken@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 15.10.2026

Utestående saldo: **0**
Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	74 712	Andre inntekter:	755
Annen formue:	28 554	Utgifter:	3 783		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	120	Opprinnelig innskudd:			
Aksjenr:	804-817	Partialobligasjonsnr:		Aksjeboenhetsnr:	44

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1939
Gårds/bruksnr: 225/175
Bygningstype: LB

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2123

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586979

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0501

Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

AS Pihlløkken Byggeselskap	**Vår ref.:**	890/45	**Fødselsdato eier:**	02.08.1993
Hans Barliens gate 1 D	**Type:**	Bolig AS		
0568 OSLO	**Eiere:**	Karl Herman Allemyr Ruud		

Organisasjonsnr: 934 446 798

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

2020: Vedlikeholdsspyling av alle avløpsrør
2018: Rens av ventilasjonsanlegget i hele bygget
2017: Nye brannslukningsapparater og røykvarslere i alle leiligheter og fellesområder
2016: Nytt callinganlegg
2016: Rengjøring av fasade mot bakgård
2016: Inngjerding av bakgård og oppføring av port.
2014: Ny vaskemaskin i fellesvaskeriet
2014: Valgfri utskifting av radiatorventiler
2011 Utskiftning av balkongdører
2010 Skifte fra oljefyr til fjernvarme
16.08.2006 Oversikt over gjennomført vedlikehold:
2006 Fasaderehabilitering: etterisolering av fasde mot gårdsrom, rengjøring av teglfasde, maling av vinduer/innganger etc.
2005 Ny oljefyr
2004 Oppgradering gårdsrom m/nye sykkelstativ og sittegrupper
2003-2004 Rehabilitering av bad inkl. utskifting av vann- og avløpsrør
2002 Ny drenering v/kjeller under oppg. F
2000 Ny oljetank. Godkjent av Oslo Brannvesen
1996 Oppussing av oppganger
1994 Nye entrédører
1992 Nye varmtvannsberedere
1991 Ny tekking på tak og verandaer i 5. etg.
1990 Nytt elektrisk anlegg
1986 Nye vinduer

Det er ingen forkjøpsrett i boligselskapet.

Selskapstype: Boligaksjeselskap

Pålydende feltet viser pålydende per aksje. Har aksjeboenheten flere aksjer må man multiplisere pålydende med antall aksjer for å få totalt pålydende. Hvis pålydende per aksje er kr 100,- og boligen har 1-3 aksjer, er totalt pålydende 300.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til boligaksjeselskapet. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Felleskostnadene øker med 5% fra mai 2022.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Grünerløkka	Oppdragsnr.	302260205
Addresse	Hans Barliens gate 1 D		
Postnr.	0568	Sted	OSLO
Selgers navn	Karl Herman Allemyr Ruud		

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?

2. januar 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år og 10 måneder

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

Beskrivelse:

Enkelte fuger mellom fliser på baderom har svertesopp

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

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

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

Installerte vann/avløp og vaskemaskin/oppvask til kjøkken og byttet vask på bad, November 2020.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Innva Rørservice AS i regi av tidligere eier.

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
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

Beskrivelse:

Tilstandsvurdering avdekket noe skjevhet i gulv, men merkes ikke i praksis.

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

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

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:

Oppgradering av sikringskap, innstallering av downlights, vaskemaskin/oppvaskmaskin, varmekabler gang ogstikkontakter, 2020.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring

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

Radon

Initialer selger:
K R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Beskrivelse:

Bytte inngangsdører, vinduer og tak. Ubestemt når.

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 19.10.2026

Signert av *Karl Herman Allemyr Ruud*

Initialer selger:
K R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Hans Barliens gate 1D
0568 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	1935
BRA:	46 m^2
BRA-i:	44 m^2
Rapportdato:	14.10.2026 (Gyldig til 14.10.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	6	11	0	4

Denis Muslimovic
Bygningssakskyndig
Lunden Takst AS

post@lundentakst.no
48865118

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 TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (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). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet «Registrerte avvik» 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	Registrerte avvik
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling) (TG 2) - isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon) (TG 2) - avvik ved detaljer, særlig beslag/vannbord (TG 2)
Balkong, terrasse, platting	- tekkingens vanntette sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - svekkelser i tettesjiktets tilslutning mot oppkanter, rekkverk og andre detaljer (TG 2)
Kjøkken - Overflater og innredning	- fuktskader på innredningen (TG 2)
Toalettrom - Toalettrom/innredning	- ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne (TG 2)
Toalettrom - Ventilasjon	- manglende / utilstrekkelig tilluft (TG 2)
Etasjeskille og gulv på grunn	- total høydeforskjell over 30 mm (TG 2)
Vannledninger	- synlig kondens / drypp fra kaldtvannsrør (TG 2) - vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - stoppekranene til kjøkken er ikke lettilgjengelig for betjening. (TG 2)
Vannbåren varme	- rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Ventilasjon	- det mangler tilluftsspalte ved dør/dører (TG 2)
Våtrom: Bad - Overflater	- riss/sprekker i flis (TG 2) - bom (hulrom) under flis (TG 2) - dør med karm/listverk i fuktømfintlig materiale (TG 2) - misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge (TG 2)
Våtrom: Bad - Ventilasjon	

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Takkonstruksjon og loft	
Varmtvannsbereder	Ikke tilgjengelig for undersøkelse.
Varmesentral	Ikke tilgjengelig for undersøkelse.
Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	14.10.2026	Rapportdato:	14.10.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Herman Ruud	Tilstede ved inspeksjon:	Ja

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Denis Muslimovic	Telefon:	48865118
Firma:	Lunden Takst AS	Epost:	post@lundentakst.no
Tittel:	Bygningssakskyndig	Adresse:	Lunden 2B, 0598 Oslo
Profesjonsansvarsforsikring:	Tryg		

Om bygningssakkyndig:

Denis har ingeniørbakgrunn med utdannelse fra Oslo Ingeniørhøgskolen og Universitetet i Ås NMBU. Han har lang erfaring fra byggebransjen og har jobbet med prosjektering og utførelse av bygninger, tilstandsanalyser, byggesaker, prosjektledelse m.m. Denis har ledet flere både private og offentlige prosjekter som boligbygg, barnehager, skoler, museer, etc.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS3. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble satt opp (relatert til byggeforskrifter som var gjeldende ved oppføring). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert UFF (usikker fremtidig funksjon etter NS 3600:2025). Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/ beskrevet.

Medlem av NITO

LUNDEN TAKST AS
Når verdi teller

Informasjon om boligen

Adresse:	Hans Barliens gate 1D, 0568 Oslo		
Kommunenr: 301	Gårdsnr: 225	Bruksnr: 175	Festenr:
Seksjonsnr:	Andelsnr:	Leilighetsnr: H0501	Byggeår: 1935 - Tatt i bruk
Boligtype:	Leilighet i boligblokk		

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmur er oppført i betong. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og betong er utvendig pusset på siden mot bakgård. Fasaden mot gata er i tegl. Taket er et flattak, og er tekket med takpapp og blikk. Etasjeskille er et betongdekke.
Leiligheten strekker seg over ett plan og ligger i 5. etasje i en bygård over 5 etasjer, samt kjeller. Blokken er utstyrt med callinganlegg. Det er etablert felles vaskerom i kjelleren.
Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad, toalett, 1 soverom og omkledningsrom. Høyeste takhøyde måles på soverom til ca. 2.51m og laveste høyde måles på bad til ca. 2.21m. Leiligheten har naturlig ventilasjon. Oppvarming er vannbåren via radiatorer i stue, kjøkken og soverom, samt varmekabler på bad og i entré. Oppvarming er ikke funksjonstestet.
Vinduer er trevinduer med 3-lags isolerglass fra 1986 og terrassedør er i tre med 2-lags isolerglass fra 2011..
Entrédør med brann- og lydklasse B30/ 35dB. Innvendige dører er slette formpressede laminatdører, fabrikkmalt i hvit.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Byttet terrassebord på balkong. Nye downlights på bad.	Nei
2020	Ny kjøkkeninnredning. Ny parkett og fliser i entré. Garderobeløsning i omkledningsrom. Nye brytere, stikkontakter, termostat og downlights. Ny servant og dusj.	Ja
2003/2004	Rehabilitering av bad og toalett.	Ja

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: Leilighet i boligblokk

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	**44**	**44** Entré, stue/ kjøkken, bad, toalett, soverom og omkledningsrom	**0**	**0**	**7**
Kjeller	**2**	**0**	**2** Kjellerbod	**0**	**0**
Totalt m²	**46**	**44**	**2**	**0**	**7**

Kommentar til arealberegning

Arealet er oppmålt med håndholdt laser/ avstandsmåler etter vanlig praksis og er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av illustrasjonsskisse er vedlagt til rapporten.
Bod som ligger utenfor boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. NB! Bod utenfor boenheten kan omdisponeres av sameie/ borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.
Grunnarealet er på ca. 2134 m2. Verdien hentet fra matrikkelbrevet.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
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**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverkshøyde er målt til 87cm.
Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde som er 1,2m i dette tilfelle, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.
Avviket medfører økt risiko for fallulykker, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.
Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

Barnesikring på vinduene

Det er registrert skader på barnesikring på vinduene, noe som gjør at vinduene åpnes fult ut, uten at barnesikring aktiveres. Funksjon til barnesikring på vinduene er at vinduene åpnes til luftestilling og med det hindrer fall og personskader.
Det anbefales at barnesikring på vinduene settes i funksjon igjen.

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Utskifting av terrassedør i 2011 og vinduer i 1986**
Hvem har utført arbeidet?	**Arbeidet utført i regi av borettslaget**

Beskrivelse

Entrédør med brann- og lydklasse B30/35dB
Vinduer med trekarm, treramme og 3-lags glass.
Terrassedør med trekarm, treramme og 2-lags isolerglass.
Innvendige dører er slette formpressede laminatdører, fabrikkmalt i hvit.

Registrerte avvik

- Værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling)
- Isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon)
- Avvik ved detaljer, særlig beslag/vannbord

Oppsummering **TG-2**

Det er registrert værslitte karmer med behov for overflatebehandling, samt avvik ved detaljer som beslag og vannbord. Vinduene er eldre enn 35 år, og det knytter seg usikkerhet til isolerglassrutenes fremtidige funksjon. Manglende vedlikehold av karmer og detaljer kan over tid føre til fukt- og råteskader, og det må påregnes utskifting av vinduer.

6.3 Balkong, terrasse, platting — TG-2

Type	**Takterrasse**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Nyere terrassegulv i 2023**
Hvem har utført arbeidet?	**Tidligere eier**

Beskrivelse

Leilighetene med inntrukket yttervegg, slik at terrasse er plassert ytterst mot gårdens ytterveggs liv mot Dælenenggata. Terrassen ligger over underliggende leilighet og er å betrakte som en takterrasse.

Registrerte avvik

- Tekkingens vanntette sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Svekkelser i tettesjiktets tilslutning mot oppkanter, rekkverk og andre detaljer

Er dette en risikokonstruksjon? **Ja**

Det gjøres oppmerksom på at takterrasser og flate takkonstruksjoner er særlig fuktutsatte konstruksjoner, med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om tilgjengelige og undersøkte områder, og gir ikke grunnlag for å utelukke skjulte skader i konstruksjonen.

Oppsummering **TG-2**

Leiligheten har en takterrasse plassert over underliggende leilighet, og konstruksjonen er å betrakte som en risikokonstruksjon med økt fare for skjulte fuktskader. Det foreligger ingen dokumentasjon på hvordan takterrassen er bygget opp. Terrassegulvet er av nyere dato. Tekking/ vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og det er registrert svekkelser i tettesjiktets tilslutning ved oppkant mot vegg. Utførte undersøkelser omfatter kun tilgjengelige områder og gir ikke grunnlag for å utelukke skjulte skader i konstruksjonen. Dersom avvikene ikke utbedres, er det risiko for vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjon og leilighet. Nærmere undersøkelser og utbedring av tettesjikt og detaljer bør påregnes i samråd med borettslaget.

6.4 Takkonstruksjon og loft — TG-IU

Type konstruksjon	**Flatt tak (konstruksjon uten loft)**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Oppsummering — **TG-IU**

Det er utført kun kontroll av innvendige overflater i leiligheten, som tilslutter yttertak, uten at det ble registrert avvik. Yttertak, samt takkonstruksjon av del av felles anlegg og er ikke undersøkt.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2020**
Hvem har utført arbeidet?	**Tidligere eier**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra HTH med hvite og slette fronter med frest grep. Innredningen består av høyskap, over- og underskap. Lys under overskap. Benkeplate er i svart 28mm laminat, med nedfelt 1,0x oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbart blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vaskemaskin og kjøle-/ fryseskap. Det er montert komfyrvakt (kutter strøm ved tørrkoking). Aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje) er ikke montert.

Registrerte avvik

- Fuktskader på innredningen

Oppsummering overflater og innredning — **TG-2**

Ved befaringen, ble det registrert stedvis fuktskader i form av oppsvulming i platebaserte materialer. Dette tilsier tilstandsgrad 2. Fuktskader kan medføre videre nedbrytning av materialene, redusere levetiden dersom skadene ikke utbedres. Reparasjon eller utskifting er å påregne. Dersom disse skadene utbedres, vil kjøkkenet få TG1.

Avtrekk

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering), Naturlig avtrekk**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2020**
Hvem har utført arbeidet?	**Tidligere eier**

Oppsummering avtrekk TG-1

Kjøkkenet har ventilator med omluft (resirkulering) i kombinasjon med naturlig avtrekk. Det er opplyst at det er utført endringer etter byggeår, utført av tidligere eier i 2020. Det er ikke registrert avvik ved befaringen, og avtrekket, samlet sett vurderes til tilstandsgrad 1.

6.6 Toalettrom

Toalettrom/innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2003/2004
Hvem har utført arbeidet?	Harry Martinsen AS (I regi av borettslaget)

Registrerte avvik

- Ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne

Oppsummering toalettrom/innredning TG-2

Den innebygde sisternen er ikke utstyrt med system for å håndtere lekkasjevann. Dersom det skulle oppstå en lekkasje kan det føre til skjulte skader. TG 2 er satt på grunn av manglende utførelse for håndtering av lekkasjevann.
Det anbefales å etablere ett slikt system, som vil hindre skader i konstruksjon ved eventuell lekkasje. Arbeidet anbefales utført av fagperson.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Registrerte avvik

- Manglende / utilstrekkelig tilluft

Oppsummering ventilasjon TG-2

Toalettrommet ventileres ved naturlig ventilasjon, og det er ikke foretatt endringer etter byggeår. Det er registrert manglende tilluft, da det ikke er etablert overstrømningsventil eller spalte ved døren til toalettet. Dette hindrer tilstrekkelig lufttilførsel og reduserer ventilasjonens funksjon. Utilstrekkelig ventilering kan over tid gi økt fuktbelastning og dårligere inneklima i rommet. Tiltak for å etablere tilstrekkelig tilluft bør vurderes.

6.7 Etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Type	Betongdekke
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Registrerte avvik

- Total høydeforskjell over 30 mm

Oppsummering **TG-2**

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble høydeforskjell i følgende rom målt:
I stuen/kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 32mm over hele rommet og 12mm lokalt over 2m.
På soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 25mm over hele rommet og 15mm lokalt over 2m.

Skjevheter i gulvkonstruksjon kan medføre utfordringer ved legging og bruk av gulv som parkett, laminat eller fliser, da ujevnt underlag kan gi dårlig tilpasning, økt slitasje og i enkelte tilfeller svikt eller knirk.
Videre kan skjevhetene påvirke møblering og bruk av rommet, ved at møbler ikke står stabilt, dører og innredning kan komme i skjev stilling, og det kan oppleves som redusert brukskvalitet.
Etter en kost-nytte vurdering, vil nivellering/ retting av gulv trolig ikke lønne seg i denne omgang, men kan om ønskelig vurderes utført i forbindelse med endring/ rehabilitering i senere tid.

6.8 Avløpsrør TG-1



Avløpsrør under kjøkkenvask

Type avløpsrør	**Støpejern, Plast**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2020**
Hvem har utført arbeidet?	**Harry Martinsen AS (I regi av borettslaget)**

Beskrivelse

Deler av avløpsrør ble skiftet i forbindelse med oppgraderinger på våtrom og kjøkken.

Oppsummering **TG-1**

Avløpsrør fungerer som tiltenkt.

6.9 Vannledninger TG-2



Stoppekraner på bad



Stoppekraner på kjøkken.

Type vannledninger	**Kobber**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**

Stoppekran til badet/ toalett er plassert på badet, bak luke på kassen på badet.
Stoppekranene til kjøkken er plassert under oppvaskkum på kjøkkenet.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2003/2004**
Hvem har utført arbeidet?	**Harry Martinsen AS**

Beskrivelse

Deler av vannrørene ble skiftet i forbindelse med oppgraderinger på våtrom og kjøkken.

Registrerte avvik

- Synlig kondens / drypp fra kaldtvannsrør
- Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Stoppekranene til kjøkken er ikke lettilgjengelig for betjening.

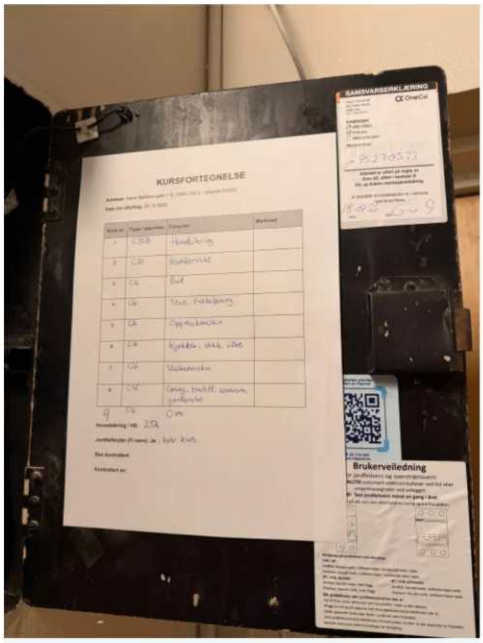
Oppsummering **TG-2**

Vannledningene er utført i kobber, og deler av rørene ble skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken i 2003/2004, utført av Harry Martinsen AS. Hovedstoppekran til bad/toalett er plassert bak luke på badet, mens stoppekranene til kjøkken er plassert under oppvaskkummen og er ikke lett tilgjengelige for betjening. Det er registrert synlig kondens/drypp fra kaldtvannsrør, og deler av vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2. Dersom forholdene ikke utbedres, må det påregnes økt risiko for lekkasje og fuktskader, samt vanskeligere tilgang ved behov for rask avstenging av vann.

6.10 Elektrisk



Sikringsskap plassert i trapperommet.



Kursfortegnelse

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er fra 2020. Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i trapperommet, nærmest leiligheten.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. Forskriften til avhendingsloven og veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

NB! Selv om det elektriske anlegget ble oppgradert i nyere tid, er det likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

6.11 Varmtvannsbereder TG-IU

Oppsummering **TG-IU**

Varmtvannsberederen er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert berederen og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.
Når berederen står i felles del er dette borettslagets ansvar. Berederen faller utenfor andelens ansvarsområdet.

6.12 Vannbåren varme — TG-2

Type anlegg	Radiatorer
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	Det er installert radiator på soverom av nyere dato. Ukjent årstall, men trolig 2014
Hvem har utført arbeidet?	I regi av borettslag

Registrerte avvik

- Rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har vannbåren varme i form av radiatorer. Det er registrert at det er installert en radiator på soverommet av nyere dato, trolig rundt 2014, utført i regi av borettslaget. Installasjonen har nådd en alder som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon. På grunn av anleggets alder må det påregnes at det kan oppstå behov for utbedring eller utskiftning, og det anbefales å holde øye med eventuelle lekkasjer eller redusert varmeytelse.

6.13 Varmesentral — TG-IU

Oppsummering — **TG-IU**

Anlegget er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert anlegget og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.
Når anlegget står i felles del er dette borettslagets ansvar. Anlegget faller utenfor andelens ansvarsområdet.

6.14 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Oppsummering — **TG-1**

Ifølge eier, har det ikke vært angrep av skadedyr. Det ble ikke registrert spor etter skadedyr under befaringen.

6.15 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og oppdrift på kjøkken og bad..

Registrerte avvik

- Det mangler tilluftsspalte ved dør/dører

Oppsummering **TG-2**

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.
Merknad: Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegg og spalteventiler i vinduer. Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.
Manglende luftgjennomstrømning (dørspalte) kan redusere effekten av ventilasjonen i boligen.

6.16 Våtrom: Bad



Sluk i dusjen



Test av avtrekk på bad

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2003/2004
Hvem har utført arbeidet?	Harry Martinsen AS i regi av borettslag

Beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, downlights og malt overflate i himling. Badet er utstyrt med dusj og servant. Rommet har naturlig ventilasjon og gulvvarme.

Overflater

Type vegg	Flis
Type gulv	Flis

Registrerte avvik

- Riss/sprekker i flis
- Bom (hulrom) under flis
- Dør med karm/listverk i fuktømfintlig materiale
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

Oppsummering overflater **TG-2**

Baderommet har flis på både gulv og vegg. Det er registrert riss og sprekker i flisene, samt bom (hulrom) under flis, som kan indikere mangelfull heft og svekket underlag. Videre er det påvist misfarging med svertesopp/muggsopp på overflater og fuger. Dør med karm og listverk er utført i fuktømfintlig materiale, noe som er lite egnet i våtrom. Samlet vurderes tilstanden til TG 2. Dersom avvikene ikke utbedres, øker risikoen for at fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som over tid kan gi fuktskader og videre nedbrytning.

Fallforhold



Fuktsøk på overflatene

Oppsummering fallforhold	TG-1

Ingen avvik ble registrert på fallforhold.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	Tettesjikt med dokumentert utførelse
Type sluk	Støpejern

Beskrivelse

Tettesjiktet i gulv er utført i form av banemembran.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Tettesjiktet i gulv er utført som banemembran, og det er registrert sluk av støpejern (MA type). Det er dokumentert utførelse på membranen.

Sanitærutstyr

Type utstyr	Baderomsinnredning med servant, Dusjvegger/dusjhjørne

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert avvik på sanitært utstyr.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Oppsummering ventilasjon	TG-2

Badet ventileres ved naturlig ventilasjon. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til mekanisk avtrekk i våtrom, og det gis derfor TG2. Manglende mekanisk avtrekk kan gi redusert luftutskifting og økt fuktbelastning i rommet, noe som over tid kan øke risikoen for kondens og mugg-/soppdannelse. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra våtrommet (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

Veggene rundt badet er i mur. I henhold til gjeldende forskrift, er det unntatt fra kravet om hulltaking fra tilstøtende rom. Det er derfor ikke utført hulltaking i tilstøtende konstruksjoner.
Det er utført visuell kontroll og fuktsøk med fuktindikator på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Det ble ikke registrert indikasjon på fukt ved undersøkelsestidspunktet. Undersøkelsen gir begrenset informasjon om forholdene i våtrommets mest fuktbelastede områder. Skjulte skader eller oppfukting i våtrommets mest belastede områder kan likevel ikke utelukkes.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	Ferdigattest er fremlagt

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. Dokumentasjonen for tettesjikt / membran vurderes derfor som ivaretatt.

VEDTEKTER

for

Pihlløkken Byggeselskap AS 934 446 798

§ 1 Formål

Pihlløkken Byggeselskap AS har til formål å eie og drive boligeiendommen Hans Barliens gate 1, gnr 225, bnr 175 i Oslo kommune - til beste for selskapets aksjonærer.

§ 2 Selskapets navn, juridiske karakter og forretningssted

Selskapets navn er Pihlløkken Byggeselskap AS.

Selskapet er et aksjeselskap (boligaksjeselskap) som går inn under aksjeloven av 13.6.1997 nr 44. Deler av borettslagsloven av 6.6.2003 nr 39 gjelder også, jf borettslagslovens § 1-4, 2. ledd.

Selskapets aksjonærer hefter ikke overfor kreditorene for selskapets forpliktelser.

Selskapet er stiftet 10.6.1934. Dets org nr er 934 446 798. Forretningskontoret er i Oslo.

§ 3 Aksjekapital

Aksjekapitalen er kr 103.080,- fordelt på 859 aksjer á kr 120,- fullt innbetalt og lydende på navn.

§ 4 Borett

a. Hovedregelen om boretten

Aksjonærene har enerett til å bruke én bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er tenkt eller vesentlig brukt til.

14 aksjer gir bruksrett til en bolig på 2 værelser, kjøkken, entre og bad.
10 aksjer gir bruksrett til en bolig på opprinnelig 1 værelse, kjøkken, entre og bad.

Bare fysiske personer kan være aksjonærer, og hver aksjonær kan bare eie det antall aksjer som gir rett til én bolig. Likevel kan visse juridiske personer og andre som bl.a. stat og kommune eie aksjer som gir rett til inntil 10 % av boligene, jf borettslagslovens § 4-2.

b. Sameie i aksjer

I forhold til selskapet kan bare den som bor eller skal bo i boligen bli sameier i aksjene på annen måte enn ved arv.

Eier flere aksjer sammen, skal det regnes som å overlate bruken av boligen dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

§ 5 Om å overlate bruken til andre

a. Overlate bruken

Aksjonæren kan ikke overlate bruken av boligen til andre uten at styrets godkjennelse er innhentet på forhånd.

b. Overlate bruken for opptil 3 år

Med godkjennelse av styret kan aksjonæren overlate bruken til andre for opptil tre år dersom aksjonæren selv eller en person som nevnt i pkt c, 3. ledd nedenfor, har bodd i boligen i minst 1 år av de 2 siste år. I disse tilfellene kan bare godkjennelse nektes dersom brukerens forhold gir særlig grunn til det. Godkjennelse kan nektes dersom brukeren ikke kunne bli aksjonær.

c. Overlate bruken når det foreligger særlig grunn

Aksjonærer som ikke oppfyller krav til botid som nevnt i pkt. b, kan etter styrets godkjennelse overlate bruken av boligen til andre, dersom det foreligger særlige grunner. Søknad kan godkjennes dersom:

1. aksjonæren er en juridisk person, eller
2. aksjonæren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner eller
3. et medlem av brukerhusstanden er aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen, eller
4. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 og husstands- og fellesskapslovens § 3, 2. ledd.

I disse tilfellene kan godkjennelse bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. I tilfelle som nevnt i 1. ledd kan godkjenning nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjonær.

d. Søknad om godkjennelse

Søknad skal skje skriftlig. Har selskapets styre ikke sendt svar om godkjennelse av bruker innen én måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent. Ved skifte av bruker må ny godkjennelse innhentes.

e. Aksjonærens ansvar

Overlating av bruken reduserer ikke aksjonærens plikter i forhold til selskapet. Aksjonæren skal holde styret orientert om hvor man kan få tak i ham så lenge aksjonæren har overlatt bruken av boligen til andre.

f. Pålegg om flytting

Blir bruken overlatt i strid med vedtektene, eller er vilkårene for bruksoverlating ikke lenger tilstede, kan selskapet pålegge brukeren å flytte og eventuelt kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven.

Oppfører brukeren 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 selskapet kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven.

g. Bortfall av bruksrett

Alle bruksretter til boligen faller bort når aksjene skifter eier.
For bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens 3, 2. ledd, gjelder likevel vanlige regler om bortfall av heftelser.

Faller bruksretten bort pga eierskifte, kan brukeren kreve erstatning av aksjonæren om ikke aksjonæren kan vise at bortfallet kom av en hindring som lå utenfor aksjonærens kontroll, og det ikke var rimelig å vente at aksjonæren kunne ha regnet med hindringen på avtaletiden, eller at aksjonæren skulle unngå eller overvinne følgene av hindringen.

§ 6 Aksjonærens bruk, vedlikehold o.a.

a. Bruken av boligen og eiendommen

Aksjonæren skal behandle boligen og fellesarealene med forsiktighet og aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjonærer.

Aksjonæren må ikke foreta bygningsmessig inngrep uten på forhånd å ha innhentet godkjennelse av selskapets styre.

En aksjonær kan med godkjennelse av styret gjennomføre tiltak på eiendommen som trengs pga funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Aksjonæren kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet formål enn boligformål.
Aksjonæren skal følge de husordensregler som til enhver tid gjelder etter generalforsamlingens vedtak.

b. Vedlikehold o.a. fra aksjonæren

Aksjonæren skal holde boligen i forsvarlig stand. Aksjonæren har ansvar for alt innvendig vedlikehold av leiligheten, og skal foreta de utbedringer/utskiftninger som er nødvendige eller ønskelige av rørledninger og elektriske ledninger som bare vedrører leiligheten og ikke er felles for flere leiligheter. Det samme gjelder utbedring/utskifting av toalett, baderom innredning, kjøkkenbenk med røropplegg og radiatorer.

Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldig skade.

c. Aksjonærens erstatningsansvar i forhold til selskapet
Oppfyller aksjonæren ikke sin vedlikeholdsplikt kan selskapet kreve erstatning. Det vises om dette til borettslagslovens § 5-13.

d. Erstatningsansvar overfor andre aksjonærer
Dersom andre aksjonærer lider tap som følge av at aksjonæren ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan de kreve erstatning av aksjonæren om ikke tapet er omfattet av erstatningskrav fra selskapet. Det vises om dette til borettslagslovens § 5-15.

For indirekte tap kan de andre aksjonærene bare kreve erstatning dersom misligholdet kommer av feil eller forsømmelse på aksjonærens side.

e. Ansvar ved eierskifte
Ny eier av aksjene har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjoner og utskifting selv om det skulle ha vært utført av den tidligere aksjonæren. Ny eier av aksjene er erstatningsansvarlig i forhold til selskapet eller i forhold til andre aksjonærer bare dersom den tidligere aksjonæren ville ha vært det.

§ 7 Selskapets vedlikeholdsplikt o.a.

a. Vedlikehold o.a. for selskapet
Selskapet skal holde bygningen og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjonærene. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen aksjonær.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjonæren.

Aksjonæren skal gi adgang til boligen for utføring av arbeid som ovenfor nevnt og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er unødig ulempe for aksjonæren eller en annen bruker av boligen.

b. Erstatningsansvar for selskapet
Aksjonæren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt o.a. For indirekte tap kan aksjonæren bare kreve erstatning dersom misligholdet kommer av feil eller forsømmelse på selskapets side.

§ 8 Dekning av fellesutgifter

a. Fordeling av fellesutgiftene

Fellesutgiftene i selskapet skal deles mellom aksjonærene i forhold til størrelsen på boligene. Styret fastsetter hvor mye hver aksjonær skal betale hver måned til dekning av fellesutgiftene.

b. Panterett for fellesutgifter

For krav på dekning av fellesutgifter og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjene fremfor alle andre heftelser. Pantekravet kan ikke være større enn en sum som svarer til 2 ganger grunnbeløpet i folketrygden på tidspunktet da tvangsdekning blir vedtatt gjennomført.

Panteretten har vern uten registrering.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn krav til namsmyndighetene om tvangsdekning, eller dersom dekning ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

§ 9 Bortfall av bruksretten

a. Oppsigelse fra aksjonæren

Aksjonæren kan si opp boretten med en frist på minst seks måneder. Aksjonæren svarer for fellesutgifter for tiden frem til boretten er falt bort, om ikke en ny aksjonær har tatt over ansvaret tidligere.

Har aksjonæren ikke gitt fra seg boretten når fristen er ute, og aksjene ikke er avhendet, faller oppsigelsen bort.

Står oppsigelsen ved lag, og aksjene ikke er avhendet innen fristen, kan selskapet kreve aksjene solgt, eventuelt tvangssolgt. Krav på dekning av fellesutgifter som faller på angjeldende aksjer er omfattet av panteretten i § 8b uten hensyn til om aksjonæren hefter for kravet.

b. Salgspålegg fra selskapet

Dersom en aksjonær tross advarsel misligholder pliktene sine vesentlig, kan selskapet pålegge aksjonæren å selge sine aksjer. Kravet om advarsel gjelder ikke tilfelle der det kan kreves fravikelse etter pkt. c nedenfor. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold vil gi selskapet rett til å kreve aksjene solgt. Pålegg om salg skal være gitt skriftlig og opplyse om at aksjene 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.

c. Fravikelse

Oppfører aksjonæren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringing av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere i eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven. Krav om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det blir gitt pålegg etter pkt. b ovenfor.

§ 10 Rettslig rådighet

Aksjonærene råder fritt over sine aksjer, som kan overdras og pantsettes, men likevel med følgende begrensning:

- Aksjene i selskapet kan ikke overdras/erverves uten i forbindelse med bruk av boligen.
- Bare fysiske personer kan være aksjonærer, bortsett fra de unntak som er nevnt i § 4.
- Erverv av aksjer er videre betinget av styrets samtykke. Samtykke kan imidlertid bare

nektes når det foreligger saklig grunn til det.

- Andre aksjonærer har ikke forkjøpsrett.
- Eierskifte skal på forhånd meldes til selskapets forretningsfører, som skal innhente styrets samtykke og foreta notering i aksjeeierboken, samt foreta andre nødvendige registreringer. Det samme gjelder søknad om fremleie.
- Pantenoteringer i aksjeeierboken foretas også av forretningsføreren.
- For noteringer/registreringer som nevnt skal det svares gebyr til forretningsføreren.

§ 11 Generalforsamling

Det skal hvert år innen utgangen av mai måned holdes ordinær generalforsamling.

Innkallelse med angivelse av dagsorden skal av styret eller forretningsføreren skje med to ukers skriftlig varsel til samtlige aksjonærer.

Den ordinære generalforsamling behandler disse saker:

1. Styrets årsberetning.
2. Revidert årsregnskap, som skal godkjennes.
3. Årsbudsjett, som skal godkjennes.
4. Valg av styre og fastsettelse av styrets honorar.
5. Valg av revisor og godkjennelse av revisorhonorar.
6. Vedtektsendring.
7. Andre saker som sto oppført i innkallelsen, enten etter styrets bestemmelse eller etter innkommet begjæring til styret fra en eller flere aksjonærer.

Saker som aksjonærer ønsker behandlet skal meldes til styret i rimelig tid før generalforsamlingen, slik at styret kan få mulighet til å vurdere saken. Før innkalling til generalforsamling med oppsett av saken til behandling, skal styret sende varsel til aksjonærene om tid for generalforsamling og tidsfrist for å melde saker til styret.

På generalforsamlingen har hver aksjonær én stemme. Aksjonærene kan møte med fullmektig som i tilfellet må fremlegge skriftlig datert fullmakt.

Sakene avgjøres ved simpelt flertall av de avgitte stemmer med mindre annet følger av disse vedtekter eller aksjeloven. Står stemmene likt, har styrets leder dobbeltstemme.

Det skal føres møteprotokoll.

§ 12 Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling sammenkalles når styret finner det nødvendig eller når det begjæres av aksjonærer som representerer minst 1/10 av den hele aksjekapital. Styret/ forretningsfører besørger innkallelse til slik generalforsamling. Innkallelse med angivelse av dagsorden skal sendes ut minst én uke i forveien.

§ 13 Styret

Selskapet skal ledes av et styre på tre medlemmer. Det skal oppnevnes to varamedlemmer.

Styrets leder velges først. Deretter velges de to øvrige medlemmer og til slutt to varamedlemmer.

Styret har ansvaret for at forvaltningen av selskapet og dets eiendom skjer på betryggende måte. Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og avgitt årsberetning. I nødvendig utstrekning skal styret videre fastsette planer og budsjetter og ta initiativ for ivaretakelse av selskapets og aksjonærenes interesser.

Styret kan ikke uten generalforsamlingens godkjennelse iverksette tiltak på eiendommen som ikke anses som nødvendig vedlikehold, dersom kostnaden overstiger 5 % av selskapets årlige fellesutgifter etter sist vedtatte budsjett. *Endringen vedtatt på generalforsamlingen: 22.05.2024*

Styret kan engasjere forretningsfører, som daglig leder og gi prokura i denne forbindelse.

Utenom den daglige ledelse forpliktes selskapet av styrets leder sammen med et annet styremedlem av deres underskrifter.

§ 14 Endring av vedtekter

Endring av selskapsvedtektene krever 2/3 flertall på generalforsamlingen så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

§ 15 Aksjeloven og borettslagsloven

Når ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder aksjeloven av 13.6.1997 nr 44.

Videre gjelder det som er pålagt å gjelde for boligaksjeselskaper i hht borettslagsloven av 6.6.2003 nr. 39, jf lovens § 1-4, 2. ledd og § 14-11. De fleste av de aktuelle bestemmelser i borettslagsloven er inntatt i disse vedtekter.

Vedtatt på generalforsamlingen: 25.4.2005

HUSORDENSREGLER

FOR

PIHLLØKKEN BYGGESELSKAP AS

1. Aktiviteter som kan gi sjenerende støy for andre beboere, skal unngås mellom kl. 22:00 og 07:00. Styret oppfordrer beboerne som planlegger selskap/fest hvor sjenerende støy kan forekomme å informere naboer/oppgangen i god tid.

2. Løse gjenstander skal ikke plasseres i oppganger eller kjellerganger. Styret oppfordrer til å benytte kjellerbodene og sykkelparkering i bakgården.

3. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for å fjerne uadressert post og reklame som kommer i egen postkasse/ved døren.

4. Dyrehold er ikke tillatt uten styrets godkjennelse.

5. Utlegging av mat til dyr og fugler er ikke tillatt.

6. Lufting av sengetøy, klær m. v. i vinduene er ikke tillatt.

7. Tørking og lufting utendørs er ikke tillatt på søn- og helligdager, samt 1. og 17. mai.

8. Utgangsdørene skal holdes låst. Eneste unntak er ved nødvendig lufting.

9. Vaskerom og tørkerom skal kun benyttes etter instruks gitt av styret, og den enkelte bruker skal rydde opp etter bruk.

10. Kjøring på gårdsplassen er bare tillatt i forbindelse med henting og levering. Parkering er ikke tillatt på gårdsplassen eller i utkjørselen.

Vedtatt på generalforsamlingen 2002 og med endring av generalforsamlingen i 2005.



INNKALLING 2026

AS Pihlløkken Byggeselskap

Onsdag 18.03.2026 kl. 17:00

Lilleborg Kirke

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i AS Pihlløkken Byggeselskap

Møtet finner sted onsdag 18.03.2026 kl. 17:00 - Lilleborg Kirke

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styre som skal forvalte AS Pihlløkken Byggeselskap det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Oppussing av bad

5.2 Forsøpling fra naboene

5.3 Snøstoppere på taket

6 Valg

6.1 Valg av varamedlemmer til styret

6.2 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 190 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Oppussing av bad

Bad har en brukstid på 20-30 år, og badene ble sist pusset opp i 2003/2004, altså 23 år siden. Når vaktmesterboligen er solgt og vinduer er byttet kan det være smart å begynne å tenke på bad, før de blir alt for gamle.

Forslag til vedtak: Begynne prosessen for å pusse opp bad

Styrets innstilling: ORIENTERINGSSAK: Styret har satt opp en vedlikeholdsplan for de neste 10 årene over tiltak styret mener burde prioriteres. Felles oppussing av badene de neste 10 årene er ikke noe styret kommer til å prioritere som nødvendig vedlikehold da det er andre ting som burde prioriteres først. Det er flere som har pusset opp badene sine i ettertid, så felles oppussing er ikke relevant for alle. Styret kan være behjelpelig å organisere felles oppussing for de som ønsker, hvor beboer betaler direkte selv dersom det er flere som ønsker dette. Styret kan innhente pristilbud.

5.2 Forsøpling fra naboene

Det ser ikke ut til at Heimstaden klarer å gjøre noe med at noen av deres beboere legger søppelet sitt utenfor vårt søppelskur. Hva er planen for å få gjort noe her? Begynner å bli veldig lei av at det ofte flyter søppel rundt inngangen vår.

Forslag til vedtak: -flytte søppelskurene inn i bakgården

-anmelde Heimstaden for forsøpling

Styrets innstilling: ORIENTERINGSSAK: Styret hadde originalt tenkt til å vente med salg av vaktmesterbolig, men vurderer å fremskyve planer om nedgravd søppel-løsning. Styret tror dette vil hjelpe med

forsøpling, og ser på muligheter til å oppgradere med nytt gjerde og utelys. Takk for innspill.

5.3 Snøstoppere på taket

Det er behov for (lovpålagt) snøstoppere på taket ut mot gaten. Behovet har vært meldt siden 2019, men saken har blitt utsatt hvert år.

Forslag til vedtak: Snøstoppere monteres så fort været tillater det, eller i forbindelse med nytt tak. Hvis det gjøres i forbindelse med nytt tak må dette også gjennomføres så fort været tillater det.

Styrets innstilling: ORIENTERINGSSAK: Styret hadde blikkenslager på besøk for befaring av snøstoppere i 2024/2025. Styret fikk da klar beskjed om at vi må bytte taket og at de ikke ville installere snøstoppere. Bytting av tak vil koste estimert 2 000 000 kr (rapport fra 2020). Dette vil øke felleskostnadene. Vi hadde håpet på å få samlet dette i et prosjekt med vinduene når vi fikk solgt vaktmester-leiligheten. Styret vurdere nå å sette i gang prosessen tidligere, uten salg da dette tar tid. Tar opp lån som finansiering. Må undersøke om vi får lån.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Karina Solberg, Valgt fra 12.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Leif Marius Sethne Reppen, Valgt fra 12.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Roy Blum, Valgt fra 12.03.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Guri Kringstad, Valgt fra 12.03.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Martin Maursund Rishovd, Valgt fra 12.03.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av varamedlemmer til styret

På valg:

Varamedlem, Guri Kringstad, Valgt fra 12.03.2025, Valgt for 1 år gjennvalg
Varamedlem, Martin Maursund Rishovd, Valgt fra 12.03.2025, Valgt for 1 år gjennvalg

6.2 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 427 673**	**1 047 362**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	548 474	289 195
Tilbakeføring av avskrivning	36 202	30 886
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-91 126
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-381 913	151 356
B. Årets endring disponible midler	**202 763**	**380 311**
C. Disponible midler	**1 630 435**	**1 427 673**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 210 245	1 602 212
Kortsiktig gjeld	-579 810	-174 539
C. Disponible midler	**1 630 435**	**1 427 673**

Selskapets disponible midler er de økonomiske midlene som de har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 AS Pihlløkken Byggeselskap

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Driftsinntekt					
Husleieinntekt	1	3 924 619	3 951 116	4 094 313	3 942 715
Sum driftsinntekt		**3 924 619**	**3 951 116**	**4 094 313**	**3 942 715**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	14 232	0	0
Sum driftsinntekt		**0**	**14 232**	**0**	**0**
Sum inntekt		**3 924 619**	**3 965 347**	**4 094 313**	**3 942 715**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	26 790	26 790	26 790	26 790
Styrehonorar	3	190 000	190 000	190 000	190 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	36 202	30 886	0	36 202
Driftskostnad					
Energikostnad		664 209	684 576	770 000	665 000
Kostnad eiendom/lokale	5	351 838	347 304	351 006	337 000
Kommunale avgifter/renovasjon		597 514	548 892	620 000	612 857
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	7 288	0	6 000	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	22 170	36 769	23 000	24 000
Reparasjon og vedlikehold	8	448 357	940 143	532 000	628 000
Revisjonshonorar		7 915	7 228	6 587	7 500
Forretningsførerhonorar		122 323	117 731	122 300	128 000
Andre honorar	9	805	17 718	5 000	1 000
Kontorkostnad		275	0	0	0
TV/bredbånd		271 343	129 867	175 000	175 000
Kontingent og gave		2 667	3 100	3 200	3 000
Forsikring		395 789	344 164	396 000	433 391
Andre kostnader		22 004	12 735	30 000	23 000
Sum kostnad		**3 167 487**	**3 437 902**	**3 256 883**	**3 297 740**
DRIFTSRESULTAT		**757 132**	**527 446**	**837 430**	**644 975**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		51 995	30 746	0	0
Rentekostnad		260 652	268 996	247 225	237 877
Netto finansposter		**208 657**	**238 251**	**247 225**	**237 877**
Årsresultat		**548 474**	**289 195**	**590 205**	**407 098**
Overført til/fra annen egenkapital		548 474	289 195	0	0
Sum overføringer		**548 474**	**289 195**	**0**	**0**

Balanse 2025 AS Pihlløkken Byggeselskap

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	758 000	758 000
Påkostninger	4	57 525	67 248
Andre driftsmidler	4	269 250	295 729
Sum anleggsmidler		**1 084 775**	**1 120 977**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		88 851	78 000
Andre kortsiktige fordringer		10 672	0
Forskuddsbetalte kostnader		114 768	104 835
Innestående konsernkonto og bank		1 995 954	1 419 377
Sum omløpsmidler		**2 210 245**	**1 602 212**
SUM EIENDELER		**3 295 020**	**2 723 188**

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		103 080	103 080
Sum innskutt egenkapital		**103 080**	**103 080**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 534 740	-3 083 214
Sum opptjent egenkapital		**-2 534 740**	**-3 083 214**
Sum egenkapital	**10**	**-2 431 660**	**-2 980 134**
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	5 146 871	5 528 784
Sum langsiktig gjeld		**5 146 871**	**5 528 784**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt husleieinntekt		16 609	9 743
Leverandørgjeld		408 690	1 053
Påløpne renter		67 338	77 699
Annen kortsiktig gjeld		87 172	86 044
Sum kortsiktig gjeld		**579 810**	**174 539**
Sum gjeld		**5 726 680**	**5 703 323**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 295 020**	**2 723 188**
Pantstillelser	12	5 146 871	5 528 784

Sted:_____ Dato:_____

Karina Solberg	Roy Blum	Leif Marius Sethne Reppen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Skatt
Selskapet er et boligaksjeselskap og lignes ikke som eget skattesubjekt.
Aksjeeiernes/ andelseiernes andeler av boligselskapets ligningsmessige inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld blir innberettet på eget skjema (RF 1 139) av boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 252 180	2 956 512
3610 Kapitalinnkalling	0	206 958
3650 Innkrevde felleskostn. renter	252 479	251 043
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	387 960	348 822
3690 Andre leieinntekter	32 000	187 781
Sum	**3 924 619**	**3 951 116**

Konto 3690 gjelder utleie av leilighet i eget eie til Utleiemegleren.
Akjselaget har besluttet å selge utleiebolig. Leietager sagt opp for omsøking hos plan og bygg samt rehab før salg.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	0	14 232
Sum	**0**	**14 232**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	26 790	26 790
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	190 000	190 000
Sum	**216 790**	**216 790**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Røykvarseanlegg	Gjerde	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	758 000	260 500	97 225	91 126
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	758 000	260 500	97 225	91 126
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	69 467	39 700	12 909
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	758 000	191 033	57 525	78 217
Årets avskrivninger :	0	17 367	9 722	9 113
Anskaffelsesår :	1939	2021	2021	2024
Antatt levetid i år :		15	10	10

Boligaksjeselskapets består av 66 aksjer.
Eiendommer er oppført på g.nr 225 b.nr 175 i Oslo Kommune. Eiertomt på 2 123 kvm. som utgjør kr. 136 440,- av bygningenes verdi.
Eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring. Polisenr. SP586979.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6300 Leiekostnader lokaler	0	3 000
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	134 569	138 640
6341 Brannalarm	72 552	69 148
6360 Annet renhold	0	13 883
6361 Fast renhold	81 629	97 705
6391 Snømåking/strøing/feiing	24 167	5 167
6392 Containerleie/tømming	15 421	15 894
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	23 500	3 863
6398 Felleskostnader	0	5
Sum	**351 838**	**347 304**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	712	0
6420 Lisens Bevar HMS	6 500	0
6490 Andre leiekostnader	76	0
Sum	**7 288**	**0**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6525 IT utstyr	1 687	0
6540 Inventar	2 228	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	5 360	5 902
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 607	16 808
6552 Driftsmateriell	9 407	11 243
6583 IT-lisensavgift	1 882	2 816
Sum	**22 170**	**36 769**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	4 863	0
6602 Vedlikehold VVS	11 865	605 591
6603 Vedlikehold elektro	226 273	125 703
6610 Andre vaktmestertjenester	12 362	30 672
6616 Vedlikehold vaskeri	15 351	31 153
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	3 417	18 030
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	61 619	0
6630 Egenandel forsikring	0	20 018
6641 Malerarbeider	81 848	0
6643 Glassarbeid/Vindu	0	90 125
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	7 094
6648 Vedlikehold dører og porter	30 758	11 758
Sum	**448 357**	**940 143**

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	805	5 630
6730 Teknisk honorar	0	12 088
Sum	**805**	**17 718**

Konto 6714 gjelder utsendelse av varsel.

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	103 080	0	103 080
Sum innskutt egenkapital	**103 080**	**0**	**103 080**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	-3 083 214	548 474	-2 534 740
Sum opptjent egenkapital	**-3 083 214**	**548 474**	**-2 534 740**
Sum egenkapital	**-2 980 134**	**548 474**	**-2 431 660**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	DNB Bank ASA
Formål:				Utbedre eiendom
Lånenummer:	**12133603164**	**11471082501**	**11471082530**	**16368840207**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2016	2006	2006	2024
Rentesats:	5.40 %	4.304 %	4.304 %	5.15 %
Betingelser:			Flytende renter	
Beregnet innfridd:	30.09.2041	01.08.2034	01.08.2034	30.06.2044
Opprinnelig lånebeløp:	1 469 315	4 400 000	4 400 000	500 000
Lånesaldo 01.01:	1 111 026	2 049 749	1 874 338	493 671
Avdrag i perioden:	39 746	165 507	151 344	25 316
Lånesaldo 31.12:	**1 071 280**	**1 884 242**	**1 722 994**	**468 355**
Saldo 5 år frem i tid:	823 056	922 614	843 659	341 773

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11471082501	1	34 128	34 128
	3	32 496	97 488
	30	30 675	920 250
	1	30 474	30 474
	4	30 119	120 476
	1	29 788	29 788
	11	27 352	300 872
	1	26 843	26 843
	1	26 642	26 642
	3	25 105	75 315
	5	23 272	116 360
	1	23 249	23 249
	2	21 818	43 636
	1	20 399	20 399
	1	18 329	18 329
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11471082530	1	31 207	31 207
	3	29 715	89 145
	30	28 050	841 500
	1	27 866	27 866
	4	27 542	110 168
	1	27 239	27 239
	11	25 011	275 121
	1	24 546	24 546
	1	24 362	24 362
	3	22 957	68 871
	5	21 281	106 405
	1	21 259	21 259
	2	19 951	39 902
	1	18 653	18 653
	1	16 761	16 761

Langsiktig gjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133603164	1	19 403	19 403
	3	18 475	55 425
	30	17 440	523 200
	1	17 326	17 326
	4	17 124	68 496
	1	16 936	16 936
	11	15 551	171 061
	1	15 262	15 262
	1	15 147	15 147
	3	14 273	42 819
	5	13 231	66 155
	1	13 218	13 218
	2	12 404	24 808
	1	11 598	11 598
	1	10 421	10 421
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368840207	1	8 483	8 483
	3	8 077	24 231
	30	7 625	228 750
	1	7 575	7 575
	4	7 487	29 948
	1	7 404	7 404
	11	6 799	74 789
	1	6 672	6 672
	1	6 622	6 622
	3	6 240	18 720
	5	5 785	28 925
	1	5 779	5 779
	2	5 423	10 846
	1	5 070	5 070
	1	4 556	4 556

Note 12 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført langsiktig gjeld	5 146 871	5 528 784
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**5 146 871**	**5 528 784**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**815 525**	**825 248**

Boligselskapets bokførte gjeld er sikret ved pant. Boligselskapets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for AS Pihlløkken Byggeselskap.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AS Pihlløkken Byggeselskap

Styreleder	Karina Solberg (sign.)	27.02.2026
Styremedlem	Leif Marius Sethne Reppen (sign.)	27.02.2026
Styremedlem	Roy Blum (sign.)	27.02.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i AS Pihlløkken Byggeselskap

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Pihlløkken Byggeselskap som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 selskapets 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: WHBME-Y8KHX-YSIIF-XT1ZB-HFFT2-XSI6X

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WHBME-Y8KHX-YSIIF-XT1ZB-HFFT2-XSI6X

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-03-02 16:09:54 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: WHBME-Y8KHX-YSIIF-XT1ZB-HFFT2-XSI6X

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - AS Pihlløkken Byggeselskap

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Karina Solberg
Styremedlem, Leif Marius Sethne Reppen
Styremedlem, Roy Blum
Varamedlem, Guri Kringstad
Varamedlem, Martin Maursund Rishovd

Styret i AS Pihlløkken Byggeselskap består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

AS Pihlløkken Byggeselskap er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. AS Pihlløkken Byggeselskap ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 934446798

AS Pihlløkken Byggeselskap består av 66 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

AS Pihlløkken Byggeselskap er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586979. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Malt rundt panelene og over takene

Ryddet teknisk rom

Gjennomgang av El-anlegget

Starte prosessen med salg av vaktmesterbolig

Nytt brannvarslingsanlegg

Laget 10 års vedlikeholdsplan og innhentet manglende priser.

Ryddet i leverandører (ny vaktmester, ny rørlegger, sagt opp elektriker, byttet strømleverandør, fått norgespris, ny avtale ang. brannslukker)

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.03.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 18.03.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AS Pihlløkken Byggeselskap onsdag 12.03.2025 kl. 17:00 - Lilleborg Kirke..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Bjarne Bjerknes

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Bjarne Bjerknes

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Amalie Meleng

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 8

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 10

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 190000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Salg av vaktmesterbolig

Styret foreslår å selge vaktmesterboligen for å dekke nødvendig vedlikehold på tak, oppganger og vinduer.

Leiligheten er på 44 kvadrat og er allerede registrert som en egen bolig.

Det er forventet at vi skal kunne få ett sted mellom 4 og 4.4 millioner for boligen. Dette ville dekket store deler av vedlikeholdsplanen for 2025.

Alternativet er å ta opp flere lån på borettslaget, som vil kreve en større økning i felleskostnader.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Enstemmig vedtatt

5.2 Fondsparing

For å bedre økonomien i selskapet bør man se på langsiktige alternativer. Sparing i fond har lenge vært anbefalt fra flere hold, og som borettslag har man en unik mulighet til å spare summer som faktisk gir god avkastning.

Vedtak:
stemt ned, Entemmig.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Karina Solberg - velges for 2 år

Vedtak:

Valgt ble:Karina Solberg for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Roy Blum - Styremedlem 2 år
Leif Marius Sethne Reppen - 2 år

Vedtak:

Valgt ble: Roy Blum for 2 år.

Valgt ble: Leif Marius Sethne Reppen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Martin Maursund Rishovd - Velges for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Martin Maursund Rishovd for 1 år.

Valgt ble: Guri Kringstad for 1 år.

Protokoll for AS Pihlløkken Byggeselskap

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bjarne Bjerknes (sign.)	13.03.2025
Protokollvitne	Amalie Meleng (sign.)	13.03.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AS Pihlløkken Byggeselskap onsdag 18.03.2026 kl. 17:00 - Lilleborg Kirke.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: BBL Representant Boligbyggelaget Usbl v/Bjarne Bjerknes

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: BBL Boligbyggelaget v/Bjarne Bjerknes

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Karina Solberg.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 6

Antall fremlagte fullmakter:0

Totalt:6

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 190000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Oppussing av bad

Bad har en brukstid på 20-30 år, og badene ble sist pusset opp i 2003/2004, altså 23 år siden. Når vaktmesterboligen er solgt og vinduer er byttet kan det være smart å begynne å tenke på bad, før de blir alt for gamle.

Vedtak:
Forslag nedstemt. Styret vil legge inn saken i fremtidsplanene, men ikke prioritert nå.

5.2 Forsøpling fra naboene

Det ser ikke ut til at Heimstaden klarer å gjøre noe med at noen av deres beboere legger søppelet sitt utenfor vårt søppelskur. Hva er planen for å få gjort noe her? Begynner å bli veldig lei av at det ofte flyter søppel rundt inngangen vår.

Vedtak:
Forslag om flytting av søppelskur nedstemt. Planlagt nedgravd søppel-løsning som vil starte opp i nær fremtid.

5.3 Snøstoppere på taket

Det er behov for (lovpålagt) snøstoppere på taket ut mot gaten. Behovet har vært meldt siden 2019, men saken har blitt utsatt hvert år.

Vedtak:
Vedtak. Forslag nedstemt.

6. Valg

6.1 Valg av varamedlemmer til styret

På valg:

Varamedlem, Guri Kringstad, Valgt fra 12.03.2025, Valgt for 1 år gjennvalg
Varamedlem, Martin Maursund Rishovd, Valgt fra 12.03.2025, Valgt for 1 år gjennvalg

Vedtak:
Valgt ble: Guri Kringstad for 1 år.

Valgt ble: Martin Maursund Rishovd for 1 år.

6.2 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Vedtak:
Vedtatt. Styret utpeker delegat.

Protokoll for AS Pihlløkken Byggeselskap

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bjarne Bjerknes (sign.)	19.03.2026
Protokollvitne	Karina Solberg (sign.)	20.03.2026



INNKALLING 2025

AS Pihlløkken Byggeselskap

Onsdag 12.03.2025 kl. 17:00
Lilleborg Kirke.

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i AS Pihlløkken Byggeselskap

Tid og sted: Onsdag 12.03.2025 kl. 17:00 - Lilleborg Kirke.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Salg av vaktmesterbolig
- 5.2 Fondsparing

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 190 000,- godkjennes

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at honorar godkjennes

5. Andre saker

5.1 Salg av vaktmesterbolig

Styret foreslår å selge vaktmesterboligen for å dekke nødvendig vedlikehold på tak, oppganger og vinduer.

Leiligheten er på 44 kvadrat og er allerede registrert som en egen bolig.

Det er forventet at vi skal kunne få ett sted mellom 4 og 4.4 millioner for boligen. Dette ville dekket store deler av vedlikeholdsplanen for 2025.

Alternativet er å ta opp flere lån på borettslaget, som vil kreve en større økning i felleskostnader.

Forslag til vedtak: Forslaget til vedtak er at styret selger vaktmesterboligen

Styrets innstilling: Styret mener at dette er en god løsning som vil gjøre at vi kan gjennomføre nødvendig vedlikehold uten store utgifter for beboerne.

5.2 Fondsparing

For å bedre økonomien i selskapet bør man se på langsiktige alternativer. Sparing i fond har lenge vært anbefalt fra flere hold, og som borettslag har man en unik mulighet til å spare summer som faktisk gir god avkastning.

Forslag til vedtak: Månedlige felleskostnader økes med 100, 150 eller 200 kroner, og disse pengene settes i fond.

Ingen avkastning hentes ut fra fondet de første 5 årene. Deretter vurderes uttak ved behov.

Banken har sannsynligvis noen tilgjengelig for rådgivning.

Styrets innstilling: Ettersom Pihlløkken Byggeselskap er en bedrift (AS) vil det trolig kreve en del rapporteringer og muligens søknad til finanstilsyne.

Dersom det er ønskelig (2/3 flertall) kan styret se på muligheten for sparing i fond.

Styrets innstilling er at vi ikke ønsker å øke felleskostandene mer, og at dagens felleskostnader burde gå til nødvendig vedlikehold, samt nedbetaling av lån.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Amalie Meleng
Styremedlem, Martin Maursund Rishovd
Styremedlem, Karina Solberg
Varamedlem, Kevin Andreas Ehrenberg
Varamedlem, Helene Linnéa Kvale

6.1 Valg av leder

Karina Solberg - velges for 2 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Roy Blum - Styremedlem 2 år
Leif Marius Sethne Reppen - 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Martin Maursund Rishovd - Velges for 1 år

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 047 362**	**957 439**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	289 195	426 190
Tilbakeføring av avskrivning	30 886	27 089
Kjøp / salg anleggsmidler	-91 126	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	151 356	-363 356
B. Årets endring disponible midler	**380 311**	**89 922**
C. Disponible midler	**1 427 673**	**1 047 362**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 602 212	1 645 380
Kortsiktig gjeld	-174 539	-598 018
C. Disponible midler	**1 427 673**	**1 047 362**

Selskapets disponible midler er de økonomiske midlene som de har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 AS Pihlløkken Byggeselskap

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Driftsinntekt					
Husleieinntekt	1	3 951 116	3 675 632	3 767 661	4 094 313
Sum driftsinntekt		**3 951 116**	**3 675 632**	**3 767 661**	**4 094 313**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	14 232	0	0	0
Sum driftsinntekt		**14 232**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**3 965 347**	**3 675 632**	**3 767 661**	**4 094 313**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	26 790	21 150	22 560	26 790
Styrehonorar	3	190 000	150 000	160 000	190 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	30 886	27 089	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		684 576	760 605	812 000	770 000
Kostnad eiendom/lokale	5	347 304	349 769	411 208	351 006
Kommunale avgifter/renovasjon		548 892	471 942	548 427	620 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.		0	0	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	36 769	45 841	38 000	23 000
Reparasjon og vedlikehold	7	940 143	322 978	1 280 000	532 000
Revisjonshonorar		7 228	-2 885	6 420	6 587
Forretningsførerhonorar		117 731	111 699	116 994	122 300
Andre honorar	8	17 718	111 059	0	5 000
Kontorkostnad		0	694	0	0
TV/bredbånd		129 867	373 138	230 000	175 000
Kontingent og gave		3 100	2 900	3 000	3 200
Forsikring		344 164	318 669	344 164	396 000
Andre kostnader		12 735	21 903	26 000	30 000
Sum kostnad		**3 437 902**	**3 086 550**	**4 004 773**	**3 256 883**
DRIFTSRESULTAT		**527 446**	**589 082**	**-237 112**	**837 430**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		30 746	31 211	0	0
Rentekostnad		268 996	194 103	221 731	247 225
Netto finansposter		**238 251**	**162 892**	**221 731**	**247 225**
Årsresultat		**289 195**	**426 190**	**-458 843**	**590 205**
Overført til/fra annen egenkapital		289 195	426 190	0	0
Sum overføringer		**289 195**	**426 190**	**0**	**0**

Balanse 2024 AS Pihlløkken Byggeselskap

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	758 000	758 000
Påkostninger	4	67 248	76 970
Andre driftsmidler	4	295 729	225 767
Sum anleggsmidler		**1 120 977**	**1 060 737**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		78 000	161 462
Andre kortsiktige fordringer		0	30 601
Forskuddsbetalte kostnader		104 835	276 989
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 419 377	1 176 328
Sum omløpsmidler		**1 602 212**	**1 645 380**
SUM EIENDELER		**2 723 188**	**2 706 117**

Balanse 2024 AS Pihlløkken Byggeselskap

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		103 080	103 080
Sum innskutt egenkapital		**103 080**	**103 080**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 083 214	-3 372 409
Sum opptjent egenkapital		**-3 083 214**	**-3 372 409**
Sum egenkapital	**9**	**-2 980 134**	**-3 269 329**
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	5 528 784	5 377 428
Sum langsiktig gjeld		**5 528 784**	**5 377 428**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt husleieinntekt		9 743	100 612
Leverandørgjeld		1 053	301 936
Påløpne renter		77 699	63 058
Annen kortsiktig gjeld		86 044	132 413
Sum kortsiktig gjeld		**174 539**	**598 018**
Sum gjeld		**5 703 323**	**5 975 446**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 723 188**	**2 706 117**
Pantstillelser	11	5 528 784	5 377 428

Sted:_____ Dato:_____

Amalie Meleng	Karina Solberg	Martin Maursund Rishovd
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk, GRS for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Skatt
Selskapet er et boligaksjeselskap og lignes ikke som eget skattesubjekt.
Aksjeeiernes/ andelseiernes andeler av boligselskapets ligningsmessige inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld blir innberettet på eget skjema (RF 1 139) av boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

	2024	2023
3600 Husleieinntekter	2 956 512	2 666 596
3610 Kapitalinnkalling	206 958	330 000
3650 Innkrevde felleskostn. renter	251 043	189 030
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	348 822	358 809
3690 Andre leieinntekter	187 781	131 197
Sum	**3 951 116**	**3 675 632**

Konto 3690 gjelder utleie av leilighet i eget eie til Utleiemegleren.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	14 232	0
Sum	**14 232**	**0**

Konto 3990 gjelder refusjon fra If ifm. tvist med Touchcom.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	26 790	21 150
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	190 000	150 000
Sum	**216 790**	**171 150**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Vaskemaskin serienr. 522/4430	Røykvarseanlegg	Gjerde	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	758 000	65 703	260 500	97 225	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	91 126
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	758 000	65 703	260 500	97 225	91 126
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	65 703	52 100	29 977	3 797
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	758 000	0	208 400	67 248	87 329
Årets avskrivninger :	0	0	17 367	9 722	3 797
Anskaffelsesår :	1939	2014	2021	2021	2024
Antatt levetid i år :		5	15	10	10

Boligaksjeselskapets består av 66 aksjer.
Eiendommer er oppført på g.nr 225 b.nr 175 i Oslo Kommune. Eiertomt på 2 123 kvm. som utgjør kr. 136 440,- av bygningenes verdi.
Eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring. Polisenr. SP586979.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	3 000	0
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	138 640	147 511
6341 Brannalarm	69 148	66 617
6360 Annet renhold	13 883	357
6361 Fast renhold	97 705	116 391
6362 Skadedyrutryddelse	0	318
6391 Snømåking/strøing/feiing	5 167	0
6392 Containerleie/tømming	15 894	14 647
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	3 863	3 928
6398 Felleskostnader	5	0
Sum	**347 304**	**349 769**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	5 902	2 840
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	16 808	16 151
6552 Driftsmateriell	11 243	21 991
6583 IT-lisensavgift	2 816	4 859
Sum	**36 769**	**45 841**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	2 680
6602 Vedlikehold VVS	605 591	23 408
6603 Vedlikehold elektro	125 703	42 140
6610 Andre vaktmestertjenester	30 672	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	5 250
6616 Vedlikehold vaskeri	31 153	6 569
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	18 030	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	207 648
6630 Egenandel forsikring	20 018	27 262
6643 Glassarbeid/Vindu	90 125	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	7 094	0
6648 Vedlikehold dører og porter	11 758	8 021
Sum	**940 143**	**322 978**

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	5 630	3 300
6720 Juridisk honorar	0	36 509
6730 Teknisk honorar	12 088	71 250
Sum	**17 718**	**111 059**

Konto 6714 gjelder rådgivningstjenester i forbindelse med låneopptak og kapitalinnkreving.
Konto 6730 gjelder bistand i forbindelse befaring av tak.

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	103 080	0	103 080
Sum innskutt egenkapital	**103 080**	**0**	**103 080**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	-3 372 409	289 195	-3 083 214
Sum opptjent egenkapital	**-3 372 409**	**289 195**	**-3 083 214**
Sum egenkapital	**-3 269 329**	**289 195**	**-2 980 134**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	DNB Bank ASA
Formål:				Utbedre eiendom
Lånenummer:	**12133603164**	**11471082501**	**11471082530**	**16368840207**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2016	2006	2006	2024
Rentesats:	6.15 %	4.705 %	4.705 %	5.65 %
Betingelser:			Flytende renter	
Beregnet innfridd:	29.09.2041	01.08.2034	01.08.2034	30.06.2044
Opprinnelig lånebeløp:	1 469 315	4 400 000	4 400 000	500 000
Lånesaldo 01.01:	1 147 986	2 209 251	2 020 191	0
Avdrag i perioden:	36 960	159 502	145 853	6 329
Opptak i perioden:	0	0	0	500 000
Lånesaldo 31.12:	**1 111 026**	**2 049 749**	**1 874 338**	**493 671**
Saldo 5 år frem i tid:	888 238	1 143 163	1 045 335	367 089

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11471082501	1	37 125	37 125
	3	35 350	106 050
	30	33 369	1 001 070
	1	33 151	33 151
	4	32 765	131 060
	1	32 404	32 404
	11	29 754	327 294
	1	29 201	29 201
	1	28 983	28 983
	3	27 310	81 930
	5	25 316	126 580
	1	25 291	25 291
	2	23 734	47 468
	1	22 190	22 190
	1	19 939	19 939
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11471082530	1	33 948	33 948
	3	32 325	96 975
	30	30 514	915 420
	1	30 314	30 314
	4	29 961	119 844
	1	29 631	29 631
	11	27 208	299 288
	1	26 702	26 702
	1	26 502	26 502
	3	24 973	74 919
	5	23 150	115 750
	1	23 126	23 126
	2	21 703	43 406
	1	20 291	20 291
	1	18 233	18 233

Langsiktig gjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133603164	1	20 123	20 123
	3	19 161	57 483
	30	18 087	542 610
	1	17 969	17 969
	4	17 759	71 036
	1	17 564	17 564
	11	16 128	177 408
	1	15 828	15 828
	1	15 709	15 709
	3	14 803	44 409
	5	13 722	68 610
	1	13 708	13 708
	2	12 865	25 730
	1	12 028	12 028
	1	10 808	10 808
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368840207	1	8 941	8 941
	3	8 514	25 542
	30	8 037	241 110
	1	7 984	7 984
	4	7 891	31 564
	1	7 804	7 804
	11	7 166	78 826
	1	7 033	7 033
	1	6 980	6 980
	3	6 578	19 734
	5	6 097	30 485
	1	6 091	6 091
	2	5 716	11 432
	1	5 344	5 344
	1	4 802	4 802

Note 11 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført langsiktig gjeld	5 528 784	5 377 428
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**5 528 784**	**5 377 428**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**825 248**	**834 970**

Boligselskapets bokførte gjeld er sikret ved pant. Boligselskapets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for AS Pihlløkken Byggeselskap.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AS Pihlløkken Byggeselskap

Styreleder	Amalie Meleng (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Karina Solberg (sign.)	14.02.2025
Styremedlem	Martin Maursund Rishovd (sign.)	15.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i AS Pihlløkken Byggeselskap

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Pihlløkken Byggeselskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 selskapets 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo document key: EQF8Q-MAAKL-7BACM-WG8P7-LTGFO-KGDCT

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: EQF8Q-MAAKL-7BACM-WG8P7-LTGFO-KGDCT

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-02-19 21:58:59 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EQF8Q-MAAKL-7BACM-WG8P7-LTGFO-KGDCT

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - AS Pihlløkken Byggeselskap

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Amalie Meleng
Styremedlem, Martin Maursund Rishovd
Styremedlem, Karina Solberg
Varamedlem, Kevin Andreas Ehrenberg
Varamedlem, Helene Linnéa Kvale

Styret i AS Pihlløkken Byggeselskap består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

AS Pihlløkken Byggeselskap er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. AS Pihlløkken Byggeselskap ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 934446798

AS Pihlløkken Byggeselskap består av 66 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

AS Pihlløkken Byggeselskap er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586979. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

(veiledende tekst: Velg mellom alternativene 1-3)

Alt 1 AS Pihlløkken Byggeselskap bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har startet opp bruken av Bevar HMS

Styrets arbeid

Styret har det siste året jobbet med flere større prosjekter.

Bunnledninger:
På våren 2024 fikk vi endelig tatt bunndledningene. Dette ble anbefalt å utbedre i 2019 og da var det alleredere på overtid. Styret har arbeidet med å få dette på plass siden vi tok over i 2023.

Det var noen rør som ikke lot seg rehabilitere så det oppstonoen problemer og sprekker i rør under arbeidet. Vi fikk derimot tatt raskt tak i problemene, og arbeidet ble ferdigstilt slik prosjektert.

Nytt callinganlegg:

I 2024 fikk vi også ett nytt callinganlegg. Dette var en avtale inngått av det tidligere styret, men som aldri kom helt igang. I løpet av 2024 fikk vi satt igang og ferdigstilt prosjektet. Det har vært mange positive tilbakemeldinger på anlegget, men vi har også opplevd en del feil. Vi jobber aktivt med Touchom for å rette opp feil og få ett mer stabilt system fremover.

Nytt lys i kjelleren + serviceavtale

Gjennom sommeren 2024 fikk vi installert sensorlys i kjelleren. Dette var noe som flere beboere har bedt om over lengre tid, og vi er veldig fornøyd med de nye lysene. Visjonell (leverandør) sørger for vedlikehold av lyset, samt sørge for at internkontroll for elektro oppfyller kravene i internkontrollforskriften og at det felles elektriske anlegget i bygningsmassen blir kontrollert og vedlikeholdt.

Vi inngikk også en serviceavtale med Visjonell som gir beboere rabatt på arbeid og utstyr fra Visjonell.

Styret har også gjort noen mindre endringer og forbedringer.

Ny vaskemaskin:

Vi bestilte en ny vaskemaskin som kom på plass i uke 27. Dette ble nødvendig da det ikke var økonomisk forsvarlig å reparere den gamle på grunn av alder.

Ny vaktmester

Fra høsten av fikk vi en ny vaktmester. Den tidligere vaktmesteren hadde vært hos oss i lang tid. Styret følte at vi ikke fikk det vi betalte for, derfor inngikk vi en avtale med ett nytt vaktmesterselskap. Dette viste seg å ikke være det riktige for oss så nå har vi inngått avtale med ett vaktmesterselskap USBL tilbyr.

Sjekk av brannapparater:

I 2024 ble alle brannapparater sjekket. Det gjaldt både apparater i leiligheter, samt fellesarealer.

Nytt HMS system:

Styret startet opp ett HMS system sammen med USBL da vi er lovpålagte å ha dette. HMS systemet vil sikre at bygget er ett forsvarlig og fint sted å bo.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.02.2025

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

AS Pihlløkken Byggeselskap Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 12.03.2025 kl. 17:00 - Lilleborg Kirke.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl bonabo

Min side

← Tilbake til oppslag

Informasjon om vindus-, dør- og takprosjektet

22.09.2026 Styret

Styret har fått flere spørsmål om det pågående prosjektet med vinduer, inngangsdører og tak. Vi forstår godt at mange ønsker mer informasjon når det nå foreligger et første kostnadsestimat.

Dette er et stort prosjekt for byggeselskapet, og det er naturlig at kostnadene og den mulige økningen i felleskostnadene skaper spørsmål.

Vi ønsker derfor å forklare litt mer om hvor vi står i prosessen, hvorfor styret har satt i gang arbeidet, og hvorfor vi per nå mener det er mest hensiktsmessig å gjennomføre vinduer, tak og dører som ett samlet prosjekt.

Hvorfor ser vi på dette nå?

Bygget vårt er fra 1930-tallet, og vi har flere større vedlikeholdsoppgaver som nå må håndteres.

Vinduer, tak og ytterdører er viktige deler av byggets klimaskall, sikkerhet og funksjon. Når vi først skal gjøre større tiltak på disse delene av bygget, mener styret det er viktig å se helheten og vurdere hva som er den mest fornuftige løsningen både teknisk og økonomisk.

Dette er ikke et prosjekt som har oppstått fordi styret ønsker å «pusse opp» bygget. Hensikten er først og fremst å ivareta bygget vi allerede har, redusere risikoen for større og mer uforutsette kostnader senere og sikre at vedlikeholdet gjennomføres på en god og langsiktig måte.

Hvorfor vinduene?

Vinduene har et betydelig vedlikeholdsbehov og er allerede på overtid i forhold til forventet levetid. Vi har også tidligere hatt tilfeller hvor vinduer har falt ut. Heldigvis har ingen blitt skadet, men det er selvfølgelig ikke en situasjon vi kan akseptere at gjentar seg.

Hvorfor taket?

Taket har også behov for tiltak. Det mangler blant annet snøstoppere, og vi har hatt lekkasjer de siste årene.

Vi har fått vurdert muligheten for å montere snøstoppere på eksisterende tak, men har fått råd om at taket er i såpass dårlig stand at det ikke er hensiktsmessig å gjøre dette før selve taket er håndtert.

Dette er dermed også et vedlikeholdsbehov som styret mener det er viktig å ta tak i.

Hvorfor dørene?

Dørene har ikke like akutt behov som vinduene og taket, men også her har vi et vedlikeholdsbehov.

Vi har fått flere tilbakemeldinger fra beboere om at det er behov for å gjøre noe med dørene, særlig dørene ned til kjeller og boder. Vi har dessverre hatt flere innbrudd til kjeller og i boder, og enkelte dører lukker seg ikke ordentlig og kan derfor bli stående åpne.

I tillegg har vi i dag løpende kostnader knyttet til låsesmed for vedlikehold og reparasjoner av inngangsdørene. Nye dører forventes derfor også å kunne redusere eller eliminere disse kostnadene.

Hvorfor ønsker styret å ta vinduer, tak og dører samtidig?

Vinduene og taket står for den absolutt største delen av prosjektets kostnader, og er de tiltakene som haster mest. Styret har vurdert om vinduene kan tas først og taket senere. Per nå mener vi likevel at det er mest hensiktsmessig å gjennomføre disse arbeidene samlet på grunn av kostnadene knyttet til rigg og drift.

Et prosjekt av denne størrelsen krever betydelig oppriggingen, stillaser og annen tilrettelegging. Dersom vi gjennomfører vinduene nå og taket senere, må vi betale for mye av den samme oppriggingen to ganger. Dette kan bli en betydelig merkostnad, og styret mener derfor det er økonomisk fornuftig å gjøre arbeidene samlet.

Nye dører utgjør den minste delen av prosjektet. De er også relevante når vi ser på mulighetene for økonomisk støtte. Reduksjon av unødvendig varmetap er relevant for aktuelle støtteordninger, og ved å se tak, vinduer og dører i sammenheng mener vi at vi stiller bedre når vi skal undersøke hvilke støtteordninger prosjektet kan kvalifisere til.

Hva med kostnadene?

Det er utarbeidet et foreløpig kostnadsestimat for prosjektet.

Det er viktig å understreke at dette **ikke er en endelig prosjektkostnad**. Vi er fortsatt i planleggingsfasen og skal blant annet innhente og vurdere konkrete tilbud før endelig kostnad kan fastsettes.

Det foreløpige estimatet er derfor først og fremst et verktøy som gjør at styret kan vurdere prosjektets størrelse og hvordan det eventuelt kan finansieres.

Styret deler informasjonen vi har fortløpende, fordi vi ønsker å være åpne om prosessen og svare på eventuelle spørsmål underveis. På den måten håper vi å unngå overraskelser når arbeidet etter hvert skal settes i gang.

Hva med salget av vaktmesterboligen?

Salget av vaktmesterboligen er ikke glemt.

Styret vurderer at hele eller deler av salgssummen kan brukes til å redusere lånet knyttet til prosjektet. Det betyr at den faktiske økonomiske belastningen kan bli lavere enn det foreløpige estimatet vi nå har presentert.

Vi kan imidlertid ikke legge inn penger vi ennå ikke har mottatt, eller støtte vi ennå ikke har fått tilsagn om, i et sikkert budsjett. Derfor er det riktigere å vise estimatet uten støtte og tilskudd nå, og heller justere når vi vet mer.

Kan vi få økonomisk støtte?

Prosjektet vil undersøke aktuelle støtteordninger, blant annet gjennom Enova og eventuelle andre relevante ordninger.

Et viktig mål er å redusere unødvendig varmetap gjennom byggets klimaskall. Ved å se tak, vinduer og dører i sammenheng mener vi at vi har gode forutsetninger for å kvalifisere til aktuelle støtteordninger, men det er viktig å understreke at eventuell støtte ikke er garantert.

Derfor er heller ikke eventuell støtte trukket fra i det foreløpige kostnadsestimatet.

Hvorfor ikke vente?

Vedlikehold på vinduer og tak er allerede på overtid, og tiltak burde vært igangsatt for flere år siden.

Styret har diskutert muligheten for å utsette vedlikeholdet ytterligere, men ut fra tilsynsrapporter er det styrets vurdering at det haster å starte med vedlikeholdet. Ytterligere utsettelser betyr ikke at kostnaden forsvinner. Tvert imot kan utsettelse av nødvendig vedlikehold føre til større og uforutsette kostnader dersom problemer utvikler seg.

Vi har allerede konkrete utfordringer med både vinduer og tak, og styret mener derfor at det er riktig å ta disse behovene på alvor nå.

Når skal prosjektet gjennomføres?

Det foreløpige målet er gjennomføring vår/sommer 2027.

Det er likevel flere ting som må på plass før vi kan gi en endelig dato, blant annet videre prosjektering, avklaringer med Byantikvaren, tilbud og finansiering.

Hva med generalforsamlingen?

Styret har fått spørsmål om prosjektet må godkjennes av generalforsamlingen. Kort svar er nei.

Slik styret forstår våre vedtekter, er det kun tiltak som anses som ikke nødvendig vedlikehold, over en viss beløpsgrense, som må avstemmes. Tiltak på vinduer, tak og dører anses som nødvendig vedlikehold.

Styret vil selvfølgelig følge vedtektene og gjeldende regler dersom deler av prosjektet skulle vise seg å kreve behandling i generalforsamlingen.

Hva med økte felleskostnader og videresalg?

Vi forstår godt at muligheten for økte felleskostnader kan skape bekymring, særlig for de som vurderer å selge leiligheten sin.

Samtidig mener styret det er viktig å se felleskostnadene i sammenheng med hva de faktisk finansierer.

Vi har et bygg fra 1930-tallet hvor flere store vedlikeholdsoppgaver nå må håndteres.

Vi er utrolig heldige som har muligheten til å finansiere prosjektet gjennom lån, hvor kostnaden fordeles over tid. I boligselskaper som ikke har samme lånekapasitet, er alternativet at styret må kreve inn store beløp direkte fra beboerne for å få gjennomført nødvendig vedlikehold. Dette ønsker vi å unngå.

For en potensiell kjøper kan det være relevant å vite at større vedlikeholdsoppgaver er håndtert, fremfor å kjøpe en leilighet hvor det fortsatt gjenstår store og uavklarte vedlikeholdsbehov.

Vi kan selvfølgelig ikke si hvordan fremtidige kjøpere vil vurdere dette eller hvordan markedet vil prise leilighetene. Styrets oppgave er først og fremst å sørge for at bygget blir forsvarlig og langsiktig vedlikeholdt.

Hva skjer videre?

Neste steg per dags dato er å signere prosjektet, for så å innhente tilbud og gjøre videre avklaringer knyttet til vernehensyn og mulige støtteordninger.

Målet er ikke å øke felleskostnadene mer enn nødvendig. Målet er å håndtere et reelt og omfattende vedlikeholdsbehov på en økonomisk forsvarlig måte, samtidig som vi tar vare på bygget vårt på lang sikt.

Som nevnt ønsker vi å være åpne om prosessen underveis, og vil informere beboerne fortløpende når vi har ny informasjon.

Med vennlig hilsen

Styret

Kommentarer 2

Nyttige lenker

Boliger på forkjøpsrett
Nye boliger
usbl.no

Usbl

Org.nr 950 285 680
Postboks 8944 Youngstorget, 0028 Oslo

Generelle spørsmål

22 98 38 00
usbl@usbl.no

© BBL Pivotal. Versjon 2.0.1
Personvern og informasjonskapsler

usbl bonabo

Min side

← Tilbake til oppslag

Nyhetsbrev sommer 2026

30.05.2026 Styret

Først vil styret si tusen takk for fantastisk innsats på dugnaden. Båkgården vår har blitt skikkelig fin. Flytting av sykkelstativene var en veldig god idé og vi har fått en helt ny uteplass i bakgården (det kommer utemøbler!). Som dere vet, er det mye vedlikehold på bygget vårt som må prioriteres, og selv om vi alle ønsker oss sykkelskur, må vi prioritere nødvendig vedlikehold først. Den nye sykkelparkeringen utenfor A er derfor en veldig fin, midlertidig løsning som var tilnærmet kostnadsfri.

Bytte inngangsdører, vinduer og tak

Styret har satt i gang arbeidet med å bytte inngangsdører, tak og vinduer i alle leilighetene på hele bygget vårt, både foran og bak. Det er usbl som holder i prosjektet og den 15. mai hadde vi befaring. Tusen takk til alle som slapp oss inn i deres hjem for å se på vinduene.

Neste steg: USBL skal reservere møte med byantikvaren (som viser seg å ta tid, ingen ledige timer de neste 3 mnd.). Som mange vet er forsiden av bygget vårt på gul liste og vindene må være så tilnærmet originale vinder som mulig. Etter møte, vil styret motta tilbud.

Tidspunkt på året: Bytting av tak og vinduer burde skje samtidig pga. stilas. Selv om det er mulighet for å starte med å bytte vinduer på vinteren 2026, venter vi til våren 2027 da det er lettere å bytte tak på denne tiden av året.

Tidsbruk: Det vil ta ca. 1 dag per leilighet å bytte vinduene. Alle vinduene i leiligheten blir byttet ut samtidig, og nye vil bli installert samme dag. Det kan hende at karmene på innsiden også blir installert samme dag, eller dagen etter.

Bråk: Det vil bråke mye å bytte vinduene da det skal sages i murveggene. Både for beboer og naboer.

Lydtett: Usbl vil sjekke lydkartet for vårt område for å anbefale hvor lydtette vind
r standard 3 glass, som er mer lydtette enn 2-galss vinduer

INNSTILLINGER FOR INFORMASJONSKAPSLER

vi har i dag.

Nye vinduer: Hele vinduet, inkludert tre-rammen rundt og vinduskarm, vil bli byttet ut.

Ventilasjon: Ang. ventilasjon står det på vår hjemmeside at det ikke er lov å tette igjen luftehullene som er mellom vindu og radiator Ventilasjon – Pihlløkken Byggeselskap. Det er nok allikevel mange som har tettet igjen disse oppgjennom årene, og styret har derfor bestemt at vi skal gå for vinduer med lufteventiler.

Estimert kostnad: Styret vil informere om dette så snart vi vet noe mer, men vi skal ta opp lån for å finansiere prosjektet. For noen år siden fikk vi pristilbud på vinduene på NOK 5 millioner og taket på NOK 3 millioner. I tillegg kommer dørene og prisen på prosjektet. På årets generalforsamlingen ble snakket om å ta opp lån på *10 millioner kroner. Dette vil øke husleien med ca. kr. 900 i mnd. for hver enhet basert på dagens renter. Når vi får solgt vaktmesterleiligheten, vil styret vurdere å betale ned på lånet, eller bruke pengene på videre nødvendig vedlikehold. ***Vi gjør oppmerksom på at dette kun er et estimert beløp og vil bli annerledes når vi tar opp lånet.***

Vaktmesterleilighet

Vi har dessverre ikke noe nytt å oppdatere her. Vi venter på PBL og arkitekt som skal søke på vegne av Byggeselskapet.

Oppdaterte vedtekter

På generalforsamlingen i 2024 ble det vedtatt at arbeid på bygget som ikke faller under nødvendig vedlikehold, som koster mer enn 5% av årlig felleskostnader, må avstemmes. Dette er nå oppdatert i vedtektene våre under punkt 13 og lyder som følgende: "Styret kan ikke uten generalforsamlingens godkjennelse iverksette tiltak på eiendommen som ikke anses som nødvendig vedlikehold, dersom kostnaden overstiger 5 % av selskapets årlige fellesutgifter etter sist vedtatte budsjett. *Endringen vedtatt på generalforsamlingen: 22.05.2024"*

Nye hagemøbler

Styret har bestilt nye hagemøbler fra Vestre. Vi har bestilt følgende:

- 6 stk. April benker med ryggstøtte, frittstående

- 3 stk. April bord, standard, frittstående

Altså 3 sett. Vi har valgt linoljeimpregnert furu og fargen RAL 3007 Black Red på metallet, da denne fargen ser ut til å harmonere veldig fint med vinduskarmer og

INNSTILLINGER FOR INFORMASJONSKAPSLER

uttrykket på bygget vårt. De tåler å stå ute året rundt, det er det de er laget for. Men ingen møbler er vedlikeholdsfrie, og Vestre anbefaler at treverket blir pusset og oljet på det 3. året, og påfølgende hvert/annen hvert år etter behov. Estimert leveringstid er 7-8 uker. Vi ønsket oss 4 sett for å bytte ut de 2 vi har, samt 2 nye sett til området som ble åpnet under dugnaden. Men med 5%-regelen hadde dette krevd en avstemning og ekstraordinær generalforsamling. Vi bestiller det siste settet neste år. I tillegg har styret søkt Bomiljøfondet dagen før fristen 1. mai. Her kan vi få 10-50% av prisen dekket. Vi tror dette er første søknaden til Pihlløkken, og håper derfor vi har gode sjanser. Vi har enda ikke hørt noe pr. 30.05.2026.

Elektriker

I forbindelse med nødvendig vedlikehold av det elektriske anlegget i bygget, bestilte styret i fjor en full gjennomgang. Rapporten avdekket flere feil som nå er rettet. I april og mai var elektrikere innom oss og jobbet seg gjennom alle feilene fra rapporten. I den forbindelse er det planlagt strømbrudd 22. mai i oppgang D og F. Varsel til beboerne det gjelder er sendt ut. Rapporten er sendt inn til forsikringsselskapet vårt for å redusere premien. For det elektriske arbeidet som nå er gjort i kjelleren har styret brukt et firma som heter Lysglimt Elektro. Vi har sagt opp avtalen vår med Visjonel AS. Avtalen med Visjonel varer ut 2026. Vi har vært fornøyd med Visjonel, men Lysglimt er betydelig bedre på større elektriske anlegg slik som vi har på bygget vårt. Styret kommer til å tegne ny avtale med Lysglimt fra 2027. Denne vil også gi rabatt til beboere.

Skadedyr

Det er oppdaget rotter (flertall) i bakgården vår, inntil bygg F. Styret jobber med saken og er i kontakt med både Pelias og Oslo kommune da rottene også beveger seg på andre siden av gjerdet mot den gule, kommunale bygningen i Dælenenggata 41C.

Varmtvann

Tirsdag 12. mai forsvant varmtvannet i flere timer. Dette skyldes at vår USBL-vaktmester ved en feil skudde av alt varmtvannet til hele bygget vårt da han kun skulle skru av varmen til radiatorene. Rørlegger fra Andenæs VVS som vi har avtale med, rykket ut og fikset det på en liten halvtime. Usbl betaler regningen fra Andenæs. Sentralvarmen er nå skrudd av og slås av om våren (normalt i løpet av mai), og skrus på igjen om høsten (normalt i løpet av september). Dette står også på vår hjemmeside: https://pihllokken.com/praktisk-info/strom-og-oppvarming/

Nytt brannvarslingssystem

INNSTILLINGER FOR INFORMASJONSKAPSLER

Vi minner om at nytt brannvarslingssystem kommer på plass i slutten av året rundt oktober/november. Vi har avsluttet avtalen med Sfty og signert avtale med Hønefoss Vaktselskap. Mer informasjon kommer når det nærmer seg.

Nedgravd søppelløsning

Siden vinduene ikke skal skiftes før neste år kommer styret til å ta kontakt med USBL for å se på mulighet for nedgravd søppelløsning. Vi kommer til å finansiere dette med lån, og siden dette vil være et mindre lån, kommer vi til å refinansiere de mindre lånene vi har og vil få gunstigere nedbetalingstid. Bakgrunnen for at vi går i gang med dette prosjektet nå er fordi Oslo Kommune har standardisert låsesystemet til avfallsbeholdere til elektromagnetiske låser. Vi må selv betale for å få disse låsene installert, og det var det som var grunnen til at det var så vanskelig å få tak i nye hengelåser og søpleskapene sto ulåste så lenge. Så vidt vi kan se trenger vi 2 beholdere, en til papp og en til rest/mat/plast. USBL fortalte om et annet borettslag som hadde gjort dette sent i vinter 2025 for NOK 300 000, men denne prisen kommer selvfølgelig an på hvor lett det er å grave. Styret kommer til å bruke USBL til prosjektet. Dette anses som nødvendig vedlikehold.

Kommentarer 0

INNSTILLINGER FOR INFORMASJONSKAPSLER

Nyttige lenker

Boliger på forkjøpsrett
Nye boliger
usbl.no

© BBL Pivotal. Versjon 2.0.1
Personvern og informasjonskapsler

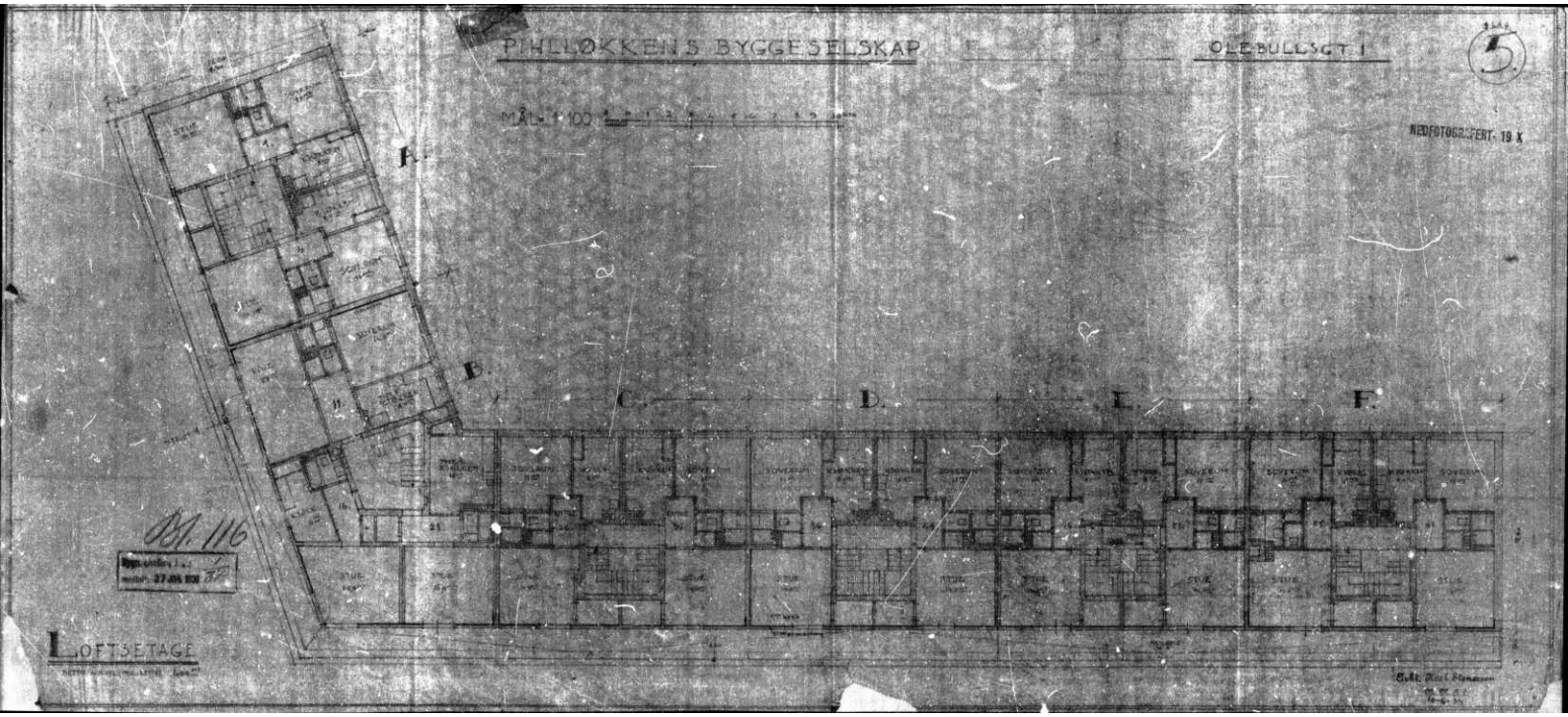
Usbl

Org.nr 950 285 680
Postboks 8944 Youngstorget, 0028 Oslo

Generelle spørsmål

22 98 38 00
usbl@usbl.no

INNSTILLINGER FOR INFORMASJONSKAPSLER


PIHLØKKENS BYGGESELSKAP
OLE BULLSGT 1
MÅL 1:100
NEDFOTOGRAFERT 19 X
B.
C.
D.
E.
F.
LOFTSETAGE

A N M E L D E L S E .

6 bl. tegninger.

N.D.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 729/35
* OSLO *

Ekspedisjons-Dokument

angående Varme- og sanitæranlegg

på matr.-nr. 1 Ole Bulls gate

Innlevert 2. mai 1935. Attestert

Ferdig attestert 10.2.1936

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 3-5-1935.

O. Skulaguus.

SB/VW.

Ad: 1 Ole Bullsgate, jnr. 450/35.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Anleggene er installert og tatt ibruk.

Varmeledningene som er lagt i spiskammere må isoleres.

Ellers intet å bemerke.

Oslo helseråd den 11. mai 1935.

Efter bemyndigelse

Axel Strøm

Bygn... - 11 MAJ 1935

N.d. til innstilling
Oslo 13/5. 35
O. Skulaguus.

A.D. 1/1934.

Anmeldelse
& Tegninger
Skribelse

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 8b Fagerheimsgaten

Innlevert 2den januar 1934 Attestert

Duplikat I sendt brandchefen
" II " helsenådet

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 2 januar 1934

A. Kielland

Opm.chefen jr. nr. 2
mott 4 JAN. 1934

Reg. chefen jr. nr. Fagerheimsgt 8b
mott 8 - JAN. 1934

Sendes hr. reguleringschefen.
Intet at bemerke.
Beliggenheten er ikke innskrenket

Oslo opmålingsvesen 6/1 -1934

Nilsgaarden

Eckersen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Harry Martinsen AS
Hammerstadgata 5
0363 OSLO

KOPI

Dato: 07 JUL 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200308713-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Ørbeck	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HANS BARLIENS GATE 1B	Eiendom:	225/175
Tiltakshaver:	Philløkken Byggeselskap AS	Adresse:	Hans Barliens gate 1F, 0568 OSLO
Søker:	Harry Martinsen AS	Adresse:	Hammerstadgata 5, 0363 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen datert: 3/9 - 2003

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

For Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Anne Karin Ørbeck
saksbehandler

Kopi til: -Tiltakshaver

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:
Hans Barliens gate 1 D, 0568 Oslo
Gnr. 225, Bnr. 175, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
302260205

Meglerforetak: PrivatMegleren Grünerløkka

Saksbehandler: Milan Pejic

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 471 45 565

E-post: milan.pejic@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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