

**SCHALA &
PARTNERS**
EIENDOMSMEGLING



DRONNING INGRIDS PLASS 1

04

Velkommen til Dronning Ingrids plass 1

06

Nøkkelinformasjon/Megler

48

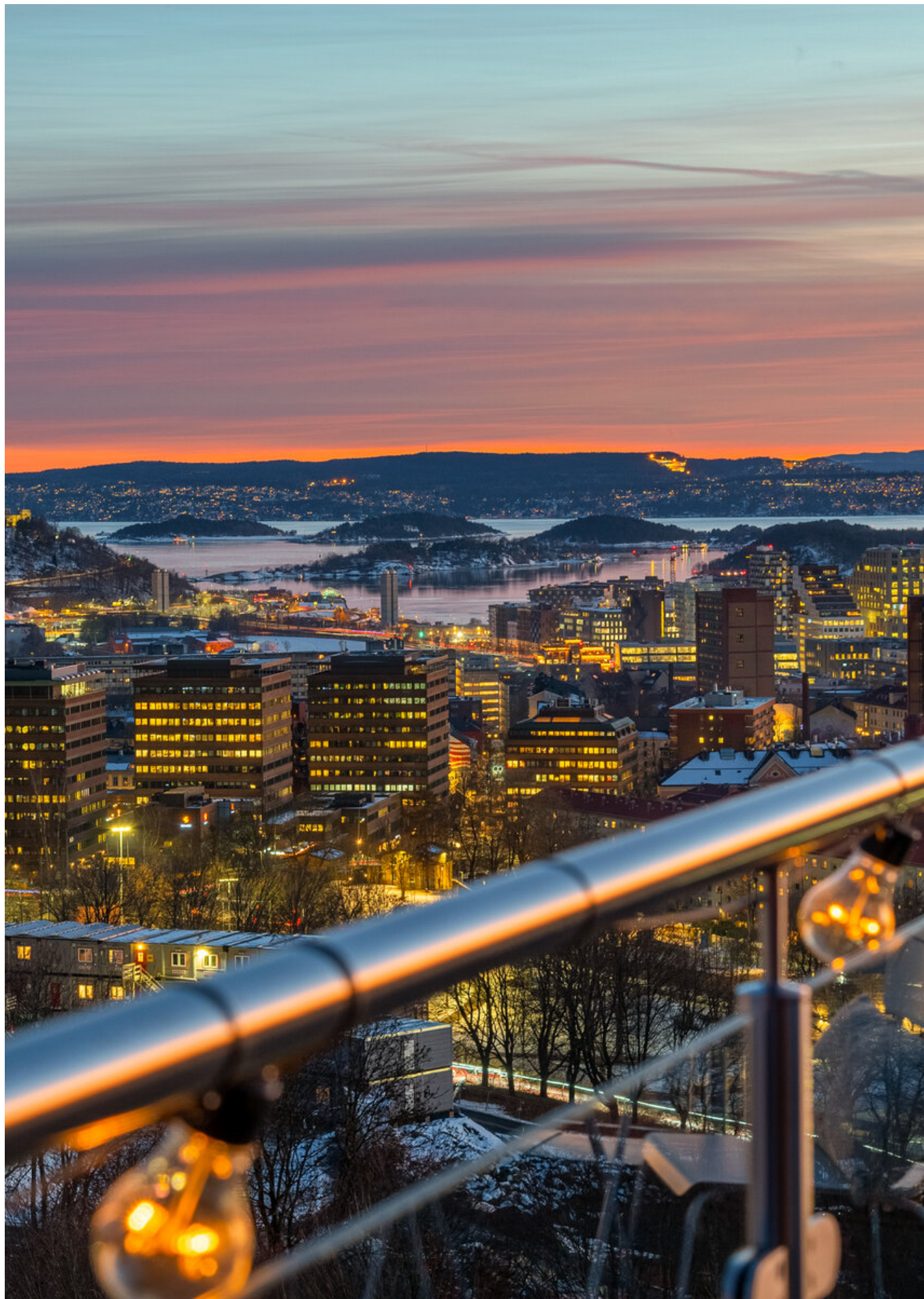
Beliggenhet

50

Eiendommen

63

Tekniske dokumenter



DRONNING INGRIDS PLASS 1

Unik 3-roms som er nyoppusset i 2019 med karakter, lekre detaljer og særegenhet! Planløsningen gir kreativ utnyttelse og strekker seg over 2 nivåer. Boligen forlenges med en fantastisk takterrasse på hele 42 kvm med panoramautsikt over Oslo by samt egen vestvendt balkong!

- Strøken 3-roms leilighet over to plan
- Sjelden mulighet med en privat takterrasse på hele 42 kvm!
- Panoramautsikt over Oslo by samt sol hele dagen
- Beliggende høyt & fritt til i byggets 10. og 11. etasje
- Nyoppusset i 2019 med høy standard!
- Lekre detaljer som gir et særegent preg
- Tidsriktige fargevalg & en-stavs parkett
- Egen balkong på 2 kvm fra stue
- Nytt kjøkken med lekker innredning fra 2019
- To soverom m/spesialltilpasset garderobeløsning
- Nyoppusset bad (2019) m/opplegg for vaskemaskin
- Innbydende entré med skyvedørsgarderobe
- Fredelig oase midt i byen!
- Veldrevet borettslag med fokus på bomiljø
- Attraktiv beliggenhet v/Lille Tøyen Hageby
- Varmtvann og internett inkludert
- Mulighet til å leie p-plass v/ledighet & gjesteparkering
- Heisadkomst

DRONNING INGRIDS

PLASS 1

| | |
|----------------|-----------------------|
| Prisantydning | 7 800 000 |
| Fellesgjeld | 37 435 |
| Omkostninger | 1 159 |
| Totalpris | 7 838 594 |
| Fellesutgifter | 4 669 pr. mnd. |
| P-rom | 60 m2 |
| Bruksareal | 60 m2 |
| Soverom | 2 |
| Bad | 1 |
| Etasje | 10 |
| Eierform | Borettslag |
| Byggeår | 1969 |



Henrik Stråkander

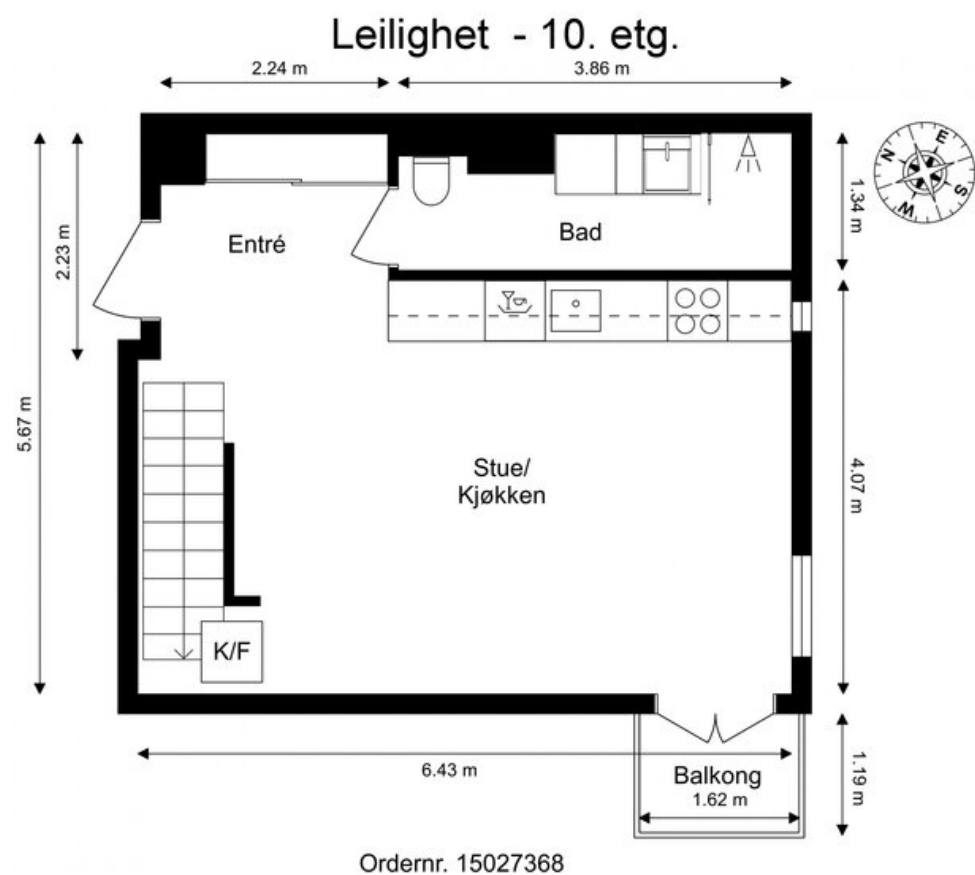
Partner/Eiendomsmegler

98 30 02 83 / hs@schalapartners.no

**SCHALA &
PARTNERS**
EIENDOMSMEGLING

Schweigaards gate 16A 0506 Oslo

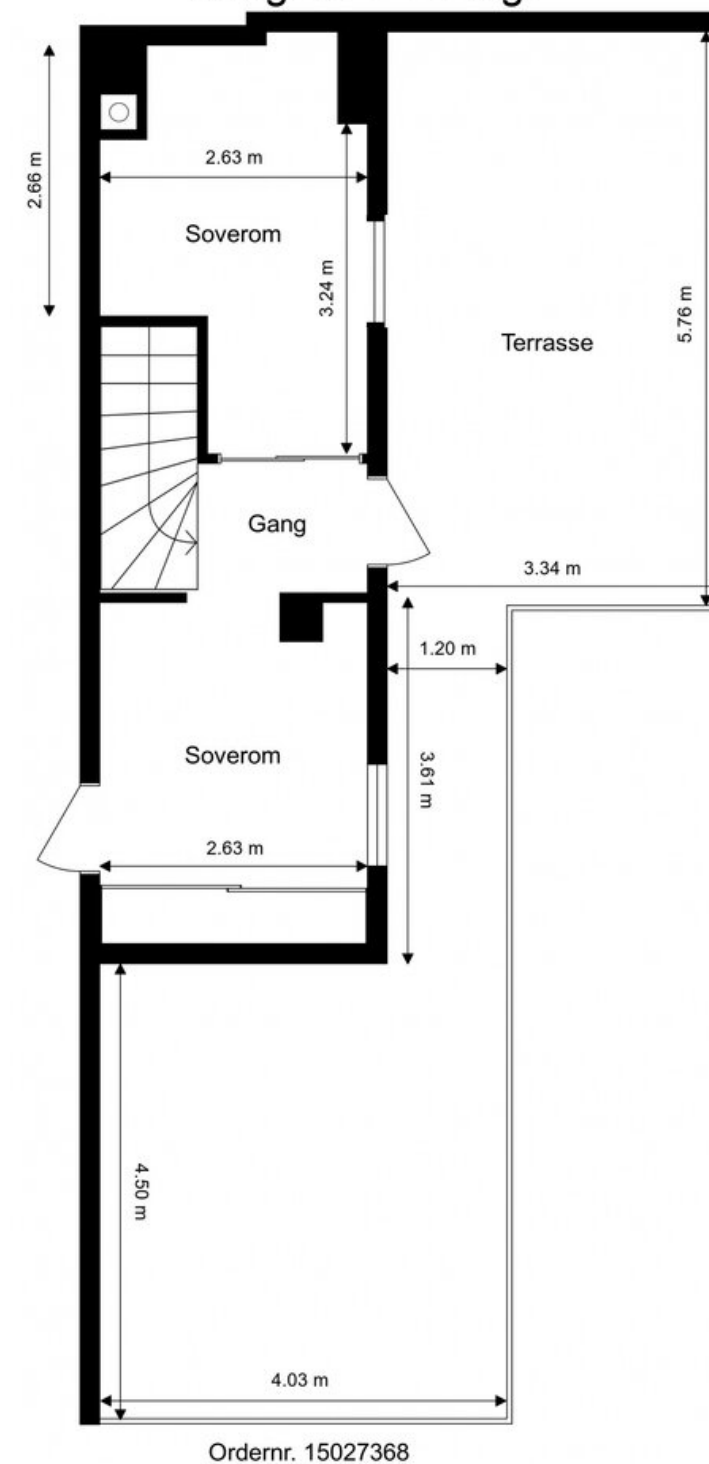
Dronning Ingrid's plass 1, 0576 Oslo



 **Anticimex®**

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil

Dronning Ingrid's plass 1, 0576 Oslo Leilighet - 11. etg.



 **Anticimex®**

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil

PRIVAT TAKTERRASSE | BALKONG

Fra plan 2 (11. etasje) er det utgang til en fantastisk, privat takterrasse på hele 42 kvm! Takterrassen er orientert mot syd og vest, så her får du rikelig med sol fra morgen til kveld. Fra takterrassen får du en enestående panoramautsikt over hele Oslo som må oppleves! Det er god plass til alt du vil ha utendørs, som blant annet utemøblement, barløsning, utekjøkken, beplating, grill, m.m. Her bor du høyt og fritt til uten innsyn - Takterrassen oppleves som en fredelig oase midt i byen! Dette er en sjelden mulighet hvor man kan nyte sommerdager og sene høstkvelder. Takterrassen er utstyrt med elektrisk markise.

Fra stue/kjøkken er det utgang til en separat balkong på 2 kvm. Den vestvendte balkongen har svært gode solforhold. Her har du plass til et kafésett og beplating.













STUE | KJØKKEN

Lekker og innbydende stue som er enkel å møblere. Du har god plass til en sofagruppe, TV med tilhørende møblement og spisebord. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys. Dette sammen med den praktiske planløsningen sørger for en luftig atmosfære. Trappen som føres opp til plan 2 har unike detaljer med trepanel samt spesialtillpassede, uttrekbare oppbevaringsløsninger som skjuler ytterligere kjøkkenhyller! I trappen er det satt inn integrerte lys som kan dimmes fra begge etasjer. Stuen er pusset opp i 2019 med nymalte overflater i et tidsriktig fargevalg samt en-stavs parkett med behagelig gulvvarme. Leilighetens vinduer er nye i 2014 med to-lags glass. Videre er boligen tilkoblet felles brannvarslingssystem med sensorer i begge etasjer.

Leiligheten har en åpen kjøkkenløsning mot stue som er perfekt for sosiale sammenkomster! Lekkert og stilrent kjøkken fra 2019! Innredningen har slette fronter og benkeplate av laminat. Over benkeplaten er det innfelte hylleløsninger som gir et særegent preg. Det er godt med skap- og benkeplass for matlaging og oppbevaring. Videre er det hvitevarer som integrert oppvaskmaskin, stekeovn med platetopp, kjøkkenvifte samt frittstående kjøleskap med fryser i spesialtillpasset nisje..







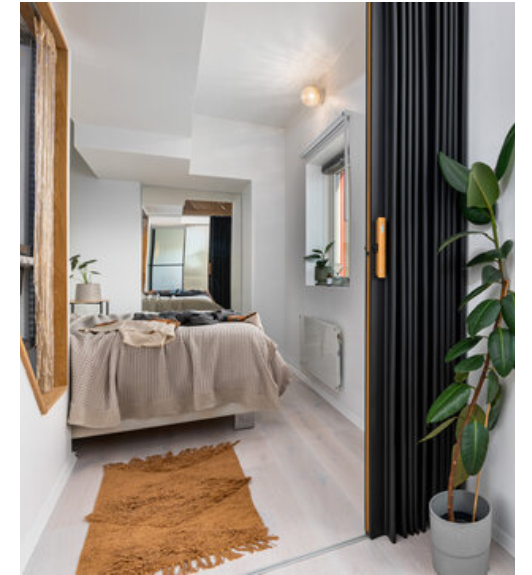




SOVEROM

Boligen har to soverom med malte flater i lyse farger. Soverom nr. 1 har plass til en dobbeltseng og øvrig møblement. Over trappen er det satt inn en skreddersydd garderobe med klesstang, hylleløsning og skuffer. Rommet er smart løst med en lekker trekkspilldør fra Saxi industrier som gir leiligheten en luksuriøs fremtoning. Det andre soverommet er av romslig størrelse med plass til seng, skrivebord med kontorstol og øvrig møblement. Det er satt inn en integrert hylleløsning i vegg som sørger for ekstra oppbevaringsplass. Soverommene er pusset opp i 2019 med blant annet nymalte overflater i en tidløs hvit-tone samt en-stavs parkett på gulv. Med to soverom egner det ene seg ypperlig for gjesteværelse, barnerom eller hjemmekontor.



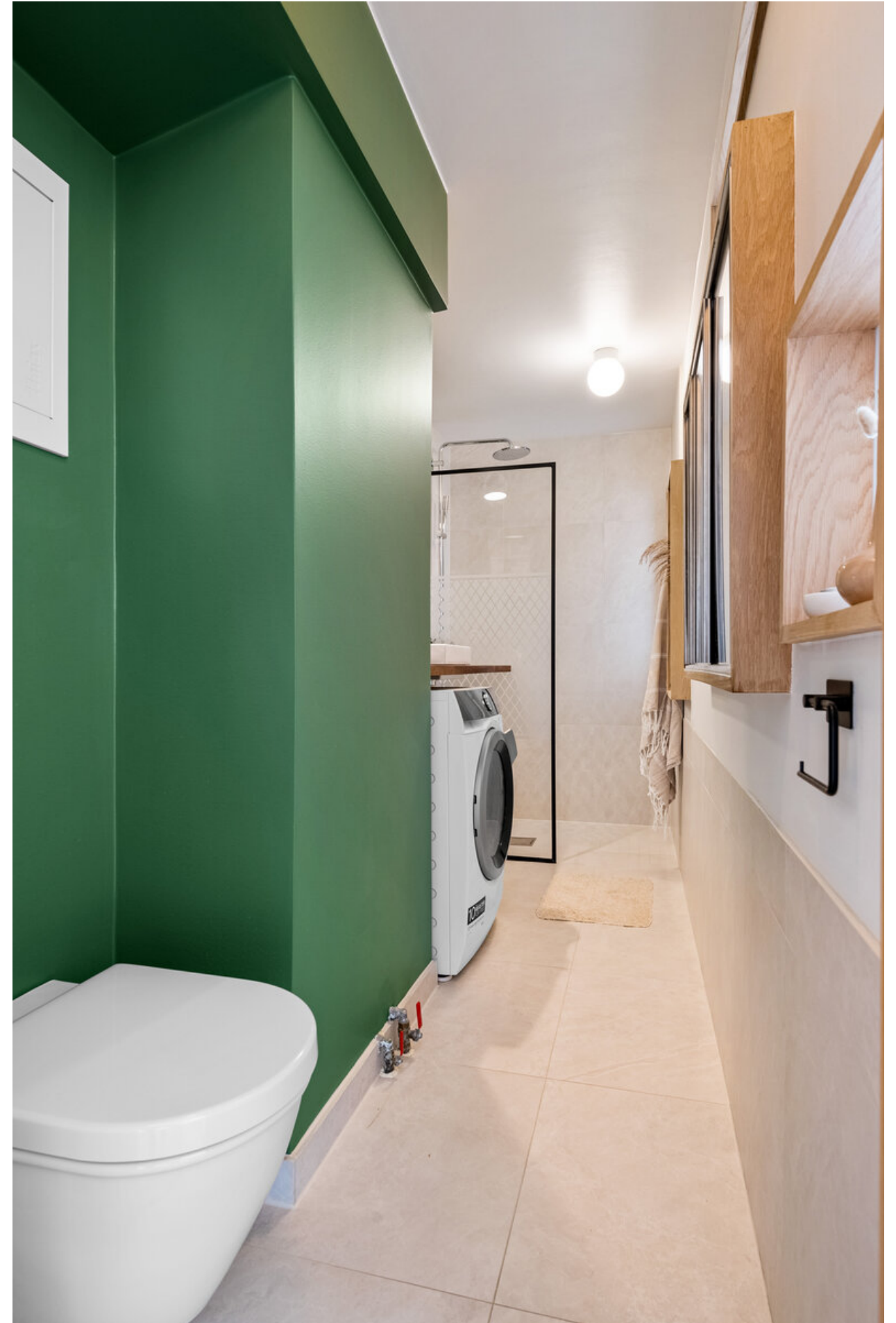




BAD

Lekker og nyoppusset baderom fra 2019! Baderommet inneholder ovenpåliggende servant med benkeplate, speil, vegghengt skap, toalett og dusjhjørne med dusjvegg av glass. Videre er det opplegg for vaskemaskin samt behagelige varmekabler i gulv, så her har du alt du trenger på baderommet. Varmtvann er inkludert i felleskostnadene og bidrar til å senke strømkostnadene. Badet har mekanisk avtrekk som tilfører frisk luft.







ENTRÉ

Når du kommer inn i leiligheten møtes du av en lys entré. Du har naturlig plass til knagger for å henge av deg yttertøy. I tillegg finner du en stor skyvedørsgarderobe som sørger for gode oppbevaringsmuligheter. Leiligheten har digital porttelefon fra Defigo. Systemet ringer opp beboer via en app på telefonen hvor eier kan åpne fra hvor som helst i verden. Det er heisadkomst til leilighetsplanet. Eller har leiligheten en slett entrédør med digitalt kikkhull i brannklasse EI30 og lydklasse 40dB.







BELIGGENHET

Leiligheten ligger i et sentralt og attraktivt boligområde på Lille Tøyen. Her bor du skjermet og tilbaketrukket, men samtidig med kort vei til blant annet Tøyen, Carl Berner, Grünerløkka og ca. 15-20 min til sentrum. Perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt med nærhet til urbant byliv, og samtidig med store, flotte grøntarealer like utenfor døren.

Dagligvarehandel kan gjøres ved Rema 1000 eller Kiwi ved Hasle Skole. For ytterligere servicetilbud kan Hasle Torg by på bl.a. vinmonopol, bakeri, apotek, treningssenter og stor Coop Mega-butikk. Av søndagsåpne butikker er det kort vei til Joker ved St. Jørgens vei eller Joker ved Tidemannsbyen, samt Rema 1000 på Ensjo. I de gamle lokalene til Lille Tøyen Kolonial (kun 3 min unna) åpner Åpent Bakeri/Lofthus Pizza med skjenkebevilgning i løpet av noen få måneder. Det er ca. 10 min gange til Grunerløkka med alle kafeer, serveringssteder og nisjeforretninger som finnes her. En rask spasertur tar deg til Tøyen som virkelig har fått et løft de siste årene med trendy steder som Postkontoret, Skatten, Grådi, Brutus Mat og Vinbar med mer.

Leiligheten ligger rett ved Ola Narr og Tøyenparken som benyttes som akebakke, til soling, grilling eller annen lek og aktivitet. I Tøyenparken arrangeres også Øyafestivalen i august hvor flere kjente og internasjonale artister inntar scenen. Her ligger også Tøyenbadet (som rehabiliteres i disse dager og er planlagt ferdigstilt i 2024). Botanisk Hage ligger også i nærheten og blomstrer flott på vår- og sommeren. For øvrig er det flotte tur- og rekreasjonsmuligheter langs Akerselva som strekker seg fra Maridalsvannet i nord til Bjørvika/sentrum i syd. Fine turområder ved Hovinparken og Hovindammen, og grøntdraget gjennom Tidemannsbyen ligger kun 5 min unna. For de som setter pris på turer i skog og mark er dette en ypperlig beliggenhet, med Tøyen togstasjon like utenfor, hvor Gjøvikbanen gir enkelt tilkomst til Nordmarka/Lillomarka (ca. 15 min til Movatn stasjon). Gode treningstilbud og idrettsfasiliteter som f.eks. SATS, Fresh Fitness, diverse fotballbaner m.m. For de som setter pris på litt andre aktivitetstilbud finner du også Naturhistorisk museum rett ved leiligheten.

Gode kommunikasjonsmuligheter i området med holdeplasser for både buss og T-bane er i nærheten av leiligheten med hyppige avganger. Gangavstand til T-banestasjon på både Tøyen, Ensjo og Carl Berner. 20, 21 og 60 bussen går like ved leiligheten. Videre er det gangavstand til Tøyen togstasjon (1 minutt) som er en holdeplass på Gjøvikbanen med avgang/ankomst på lokaltogene, og som enkel tilgang til marka og kort vei til Oslo S (ca. 4 min).

EIENDOMMEN

Utstyr

- Digital porttelefon fra Defigo.
- Heisadkomst.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Automatisk vannstopper på kjøkken.
- Stekeovn med platetopp, oppvaskmaskin & kjøleskap med frysedel.
- Felles varmtvann.
- Brannvasler.
- Brannslukningsapparat 6kg pulver.
- Elektrisk markise på takterrasse.
- Felles brannvarslingssystem med sensorer i begge etasjer.

Beregnet totalkostnad

7 800 000,- (Prisantydning)
37 435,- (Andel av fellesgjeld)

7 837 435,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

199,- (Pantattest kjøper)
480,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
480,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

1 159,- (Omkostninger totalt)

7 838 594,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Felleskostnader

4 669 pr. mnd. Varmtvann, internett, vaktmestertjenester, snømåking, trappevask, forretningsførsel, felles forsikring, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, m.m.

Felleskostnadene fordeles slikt:

Felleskostnader: Kr. 3.842,-
Kostnader lån 2: Kr. 617,-
Tv/internett: Kr. 210,-

Løpende kostnader

- Felleskostnader.
- Innboforsikring.
- Strøm.
- Eventuell alarm.
- Bystyret i Oslo har vedtatt å innføre og skrive ut eiendomsskatt. Det er eier av eiendommen som mottar varsel og krav om betaling. Dvs. borettslaget

v/styret og det er opp til borettslaget å identifisere og kreve inn eiendomsskatt fra de andeler dette vil gjelde på vegne av Oslo kommune.

Fellesgjeld / lånevilkår

Andel fellesgjeld for denne leiligheten utgjør kr. 42.654,- pr. 21.02.2023.
Andel fellesformue for denne leiligheten utgjør kr. 31.325,- pr. 31.12.2022.

Borettslaget har to registrerte lån:

Lånenr: HABA03-83987187568

Type: A

Restsaldo: 30.991.778,-

Andel restsaldo: 0,-

Kapitalkostnader: 0,-

Restløpetid: 14 år 9 md.

Term pr. år: 12

Rente pr. 21.02.23: 4,10%

(IN-ordning)

Lånenr: HANBAN-83987213739

Type: A

Restsaldo: 1.873.021,-

Andel restsaldo: 42.654,-

Kapitalkostnader: 617,-

Restløpetid: 6 år 7 md.

Term pr. år: 12

Rente pr. 21.02.23: 4,20%

Sikringsordning fellesgjeld / in-ordning

Garantert betaling av felleskostnader:

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld:

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Lånet med IN-ordning er innfridd.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 1 276 781 pr. 31.12.21 | Formuesverdi som sekundærbolig kr. 4 596 413 pr. 31.12.21

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal.

For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal (sats pr. 2023). Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2:

Bad - Ved entré:

- Overflater gulv: Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

Kjøkken:

- Ventilasjon: Ikke ventilator eller avtrekk. Kun utlufting via vindu. Medfører forhøyet fuktbelastning i leiligheten. (Leiligheten/bad har mekanisk avtrekk). Det gjøres oppmerksom på at selger har fått montert en kjøkkenvifte etter tilstandsrapport var utstedt.
- Vannrør: Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader.

Innvendige trapper:

- Innvendige trapper: Det er ikke rekkverk/håndløper i trappen.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3. Ja, kun faglært. Oslo Rør, vår 2019: Rørleggerarbeid bad. Ny sluk. Nye avløpsrør. Nytt røropplegg m/rør i rør skjult i vegger- gulv fra fordelerskap og frem til; servant-vaskemaskin-dusj-kjøkken. Montering av sanitærutstyr. RK Bygg Norge AS, sommer 2019: Membran. Flis. Maling.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja. Membran og sluk oppgradert.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene? Ja. 2023-01-12: Sendt forespørsel til firmaene via boligmappa.no.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Drenering utført i 2020 på øst-siden av blokken, og vest-siden planlegges iht. normal vedlikeholdsplan.

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. I fasade. Utbedringer av byggets murfasade rundt hele 11 etasje i regi av OBOS Prosjekt/borettslaget. Mur er impregnerert, lufteventiler og gesims er oppgradert.

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun faglært. Ifm. utbygging av 11. etasje.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14. Ja, kun faglært. Vår 2019: Komplette rehabilitering av elektrisk anlegg, samt varmekabler bad og varmemefolie stue/kjøkken/gang 10 etasje.

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)? Ja. Utført av Atlas elektro AS v/Hans Madsen i henhold til NEK 400 Utg.: 2006. Kundennummer14278.

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Rutinemessig kontroll og service av både borettslagets el-anlegg og ventilasjon utføres iht. vedlikeholdsplan. Senest utført rens av ventilasjonsanlegget /Powerclean <5 år siden, og elkontroll av Rejlers Elsikkerhet AS høst 2019. Alt godkjent. Saksnr 510 2343.

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag? Nei. Styret er klar over nytt lovverk om krav til ladeinfrastruktur ved ønske fra leietaker, og dette planlegges inn i neste oppgraderingsprosjekt for utendørsområdet.

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling? Nei. Ikke relevant i 10/11 etasje.

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld? Nei. Normalt vedlikehold av bygningsmassen og eventuelle inflasjonsjusteringer må påregnes fra år til år. Det ble justert for høyere strømpris og generell prisvekst ved inngang til 2023. Evt. låneopptak må fremlegges generalforsamling for godkjenning.

Boligens areal

Primærrom: 60 kvm, Bruksareal: 60 kvm

10. etasje:
Bruksareal: 36 m².
Primærrom: 36 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning og bad.

11. etasje:
Bruksareal: 24 m².
Primærrom: 24 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: To soverom.

Areal av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte takst for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser. Arealene er kun oppmålt av takstmann og ikke kontrollert/oppmålt av megler.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Schala & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Tomt

Areal: 2 368 kvm, Eierform: Fellestomt

Garasje / parkering

Borettslaget har per tid 9 parkeringsplasser for bil som leies ut basert på venteliste. Etter fjorårets vedtak så har borettslaget etablert gjesteparkering. Gyldig parkering får man først når man registrerer bilens registreringsnummer på en webside. Info om hvordan dette gjøres ligger på Vibbo under temaet "Gjesteparkering". Borettslaget har planer for uteområdet som inkluderer å anlegge mulighet for lading av elbil og elsykler.

Arealbekreftelse

Arealbekreftelse fra Oslo kommune følger vedlagt.

Byggemåte

Boligbygg over 11 etasjer samt kjeller. Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. flatt tak belagt med papp/membran (ikke besiktiget). Utvendig fasade forblendet med murpuss. Leiligheten har slett entredør med digitalt kikkeshull i brannklasse EI30 og lydklasse 40dB. Vinduer med to-lags glass fra 2014. Balkongdør med tre-lags glass fra 2017. Balkongdør med to-lags glass fra 2018.

Ferdigattest / brukstillatelse

Ferdigattest er utstedet for eiendommen den 05.04.1974. Følger vedlagt.

Det foreligger en ferdigattest datert 10.06.2015 for utvidelse av to leiligheter fra 10 til 11 etasje.

Adgang til utleie

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

I henhold til Lov om borettslag § 5-5 kan man med godkjenning fra styret i borettslaget leie ut leiligheten til andre for opp til tre år dersom man har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene. Se for øvrig vedtektene for utfyllende bestemmelser.

Oppvarming

Oppvarming via elektrisitet.

Energiforbruk

Stipulert energiforbruk er ca. 5 837,05 kWh pr. år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter E

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, S-4975, datert 13.12.2017. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Bevaringsverdig

Nei.

Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Offentlige planer

Ensjø - Bestilling av oppstartsmøte - Sentral tverrforbindelse vest. Se saksnr: 202111365. Status: Oppstartsmøte bestilt.

Ensjøveien 4 A-H - Oppføring av to leilighetsbygg med underjordisk parkeringsanlegg og omlegging av

regionskabler for Elvia. Eiendommen ligger vest i utviklingsområdet Ensjøbyen, i bydel Gamle Oslo. Når man beveger seg fra Tøyen og passerer jernbanebroen vest for eiendommen, markerer tomten starten på byutviklingsområdet på Ensjø, Søknaden omfatter oppføring av to leilighetsbygg. Søknaden må sees i direkte sammenheng med saksnummer 202020388, som omhandler oppføring av underjordisk parkeringsanlegg og kjeller. Søknad om oppføring av kjeller er skilt ut fra denne søknaden for å sikre fremdrift i forbindelse med omlegging av høyspentkabler. Se saksnr: 202007734. Status: Igangsettingstillatelse gitt.

Ensjøveien 8 - Planforslag på offentlig ettersyn - Boliger. Se saksnr: 202103851. Status: Lagt ut til høring/off. ettersyn.

Hovinveien 6 og 10 - Riving av Lille Tøyen sykehjem - Dronning Ingrids hage. Se saksnr: 201902575. Status: Mottatt søknad om ferdigattest.

Hovinveien ved nr. 11 A - 13 B - Riving av garasjer og oppføring av 22 garasjer. Se saksnr: 202111213. Status: Rammetillatelse gitt.

Helgesens gate 90 - Oppføring av nye Tøyenbadet. Se saksnr: 201913482. Status: Mottatt søknad om igangsettingstillatelse.

Servitutter / tinglyste rettigheter og forpliktelser

2003/12561-4/105 Bruksrett Tinglyst
28.02.2003
:Knr:0301 Gnr:128 Bnr:97
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan- og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

2003/12561-5/105 Bruksrett Tinglyst
28.02.2003
:Knr:0301 Gnr:128 Bnr:9
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan- og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

2003/63436-1/105 Best. om adkomstrett Tinglyst
03.10.2003
:Knr:0301 Gnr:128 Bnr:125

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: 0301-128/127
Gjelder denne registerenheten med flere

2003/63436-2/105 Best om garasje/parkering
Tinglyst
03.10.2003
:Knr:0301 Gnr:128 Bnr:125
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: 0301-128/127
Gjelder denne registerenheten med flere

2003/63436-3/105 Best. om vann/kloakkledn.
Tinglyst
03.10.2003
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan- og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

2003/63436-4/105 Erklæring/avtale Tinglyst
03.10.2003
:Knr:0301 Gnr:128 Bnr:125
Rett til bruk av grunn for rep. og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: 0301-128/127

2003/63436-5/105 Erklæring/avtale Tinglyst
03.10.2003
:Knr:0301 Gnr:128 Bnr:125
Bruksrett
til ute-/ og oppholdsareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: 0301-128/127
Gjelder denne registerenheten med flere

2004/12130-1/105 Best. om adkomstrett Tinglyst
20.02.2004
:Knr:0301 Gnr:128 Bnr:125
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.
Overført fra: 0301-128/127
Gjelder denne registerenheten med flere

2004/12130-2/105 Best om garasje/parkering
Tinglyst
20.02.2004
:Knr:0301 Gnr:128 Bnr:125
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.
Overført fra: 0301-128/127

2004/12130-3/105 Best. om vann/kloakkledn.
Tinglyst
20.02.2004
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

2004/12130-4/105 Bruksrett Tinglyst
20.02.2004
:Knr:0301 Gnr:128 Bnr:125
til ute-/oppholdsareal.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.
Overført fra: 0301-128/127
Gjelder denne registerenheten med flere

2006/497470-1/200 Pantedokument Tinglyst
17.10.2006
BELØP: NOK 60.500.000
Panthaver:HANDELSBANKEN
Org.nr: 971171324

2006/497522-1/200 Fellesobl. for bor.innsk.
Tinglyst
17.10.2006
BELØP: NOK 48.919.000
Panthaver:LILLE TØYEN BORETTSLAG
Org.nr: 986088482
Panthaver er De fremtidige andelseierne i borettslaget.

2006/497522-2/200 Prioritetsbestemmelse Tinglyst
17.10.2006
veket for: PANTEDOKUMENT 2006/497470-1/200

2022/1019175-1/200 Prioritetsbestemmelse
Tinglyst

13.09.2022 21:00
veket for: PANTEDOKUMENT 2022/885491-1/200

2022/885491-1/200 Pantedokument Tinglyst
12.08.2022 11:15
BELØP: NOK 2.000.000
Panthaver:HANDELSBANKEN EIENDOMSKREDITT FILIA
Org.nr: 991303995
Elektronisk innsendt

2003/12559-1/105 Registrering av grunn Tinglyst
28.02.2003
Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:0301 Gnr:128 Bnr:97

2020/2167090-1/200 Sammenslåing Tinglyst
28.02.2020 12:32
Denne matrikkelenheten er sammenslått med:Knr:0301 Gnr:128 Bnr:127
Elektronisk innsendt
Rettigheter på andre eiendommer

Rettigheter på 0301-128/97, 0301-128/164 i eiendomsrett
2003/12561-1/105 Best. om adkomstrett Tinglyst
28.02.2003
:Knr:0301 Gnr:128 Bnr:125
Bestemmelse om rett til bruk av grunn for reparasjon og vedlikehold av bygning
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan- og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere
Rettigheter på 0301-128/9, 0301-128/163 i eiendomsrett

2003/12561-2/105 Bruksrett Tinglyst
28.02.2003
:Knr:0301 Gnr:128 Bnr:125
Bestemmelse om bruksrett til biloppstillingsplasser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan- og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere
Rettigheter på 0301-128/9, 0301-128/97, 0301-128/163, 0301-128/164 i eiendomsrett

2003/12561-3/105 Bruksrett Tinglyst
28.02.2003

:Knr:0301 Gnr:128 Bnr:125
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan- og bygningsetaten
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
Gjelder denne registerenheten med flere
Rettigheter på 0301-128/97, 0301-128/164
i eiendomsrett

2003/63436-1/105 Best. om adkomstrett Tinglyst
03.10.2003
Overført fra: 0301-128/127
:Knr:0301 Gnr:128 Bnr:125
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: 0301-128/127
Gjelder denne registerenheten med flere
Rettigheter på 0301-128/9, 0301-128/163
i eiendomsrett

2003/63436-2/105 Best om garasje/parkering
Tinglyst
03.10.2003
Overført fra: 0301-128/127
:Knr:0301 Gnr:128 Bnr:125
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: 0301-128/127
Gjelder denne registerenheten med flere
Rettigheter på 0301-128/9, 0301-128/97, 0301-128/163, 0301-128/164
i eiendomsrett

2003/63436-5/105 Erklæring/avtale Tinglyst
03.10.2003
Overført fra: 0301-128/127
:Knr:0301 Gnr:128 Bnr:125
Bruksrett
til ute-/ og oppholdsareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: 0301-128/127
Gjelder denne registerenheten med flere

Rettigheter på 0301-128/97, 0301-128/164
i eiendomsrett
2004/12130-1/105 Best. om adkomstrett Tinglyst
20.02.2004
Overført fra: 0301-128/127
:Knr:0301 Gnr:128 Bnr:125
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune

v/Plan-og bygningsetaten.
Overført fra: 0301-128/127
Gjelder denne registerenheten med flere

Rettigheter på 0301-128/9, 0301-128/97, 0301-128/163, 0301-128/164
i eiendomsrett

2004/12130-4/105 Bruksrett Tinglyst
20.02.2004
Overført fra: 0301-128/127
:Knr:0301 Gnr:128 Bnr:125
til ute-/oppholdsareal.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.
Overført fra: 0301-128/127
Gjelder denne registerenheten med flere

Vei/vann/avløp
Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Oslo kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnett.

Borettslag
Borettslaget består av 60 andelsleiligheter. Lille Tøyen borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 986088482, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresser: Dronning Ingrid's plass 1-5, 0576 Oslo.

Forretningsførsel og revisjon:
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

Vibbo:
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79330064. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer

i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styret. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Regnskap
Inntekter
Driftsinntekter i 2021 var til sammen 4 372 391 kr.

Kostnader
Driftskostnadene i 2021 var til sammen 2 928 809 kr.

Resultat
Årets resultat på 2 647 006 kr fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2021 ble det innbetalt 1 727 836 kr på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat etter korrigering for IN-innbetalinger er 1 443 582 kr.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 359 678 kr og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Vedtekter / husordensregler
I følge vedtektene er det krav om styregodkjennelse av ny eier.

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Hva skjer i gården / vedlikehold etc.
Styret informerer om følgende pr. 21.02.2023: "Styret har sammen med OBOS utarbeidet en vedlikeholdsplan for forutsigbarhet og langsiktig planlegging av vedlikeholdet i borettslaget. Normalt vedlikehold må påregnes ettersom bygården er fra 1969. For tiden skal det utredes det å re-montere vinduer i et fåtall leiligheter (ca .16 enheter, ikke

1005), men dette er estimert å kunne dekkes av driftsmidler. Vi vil også iverksette rutinemessig kontroll av grunnmuren sammen med OBOS Prosjekt og det vil vurderes å drenere den resterende halvparten av blokken som ikke ble tatt i forrige runde (ca 2020). Vi har enda ikke kommet så langt som å vurdere tilbud, men da det jobbes med et målbilde for forskjønnelse av uteområdet og evt. oppgradering av parkeringsplassene til å ha elbil-ladere vil forhåpentligvis drenering utføres og lånefinansieres i samme prosjekt.

Styret økte felleskostnadene i fjor høst og ved inngangen til 2023 for å imøtekomme økte strømpriser, generell prisstigning og avsetning til fremtidig vedlikehold for å sikre forutsigbarhet. Fremtidige rehabiliterings eller oppgraderingsprosjekter vil trolig balanseres mellom lånefinansiering eller oppsparing, og avsetningen til fremtidig vedlikehold vil justers i tråd med evt. låneopptak. Borettslaget leier ut areal til telecomutstyr til Telenor, ICE og Telia, og har dermed gode kontantstrømmer. Hvis drenering og elbil-ladere blir aktuelt, vil det måtte vurderes om det skal tas av kontantbeholdning/oppsparte midler eller lånefinansieres. Det tas hensyn til dagens økonomiske klima, og styret er bevisst byrden den enkelte andelshaver opplever. I fjor høst ferdigstilte borettslaget tiltak for iht. brannteknisk analyse, som var lånefinansiert, og dette lånet vil være nedbetalt allerede i 2029.

Borettslaget ferdigstiller i disse dager sammen med Lala landsskapsarkitekter et målbilde for uteområdet for å kunne gradvis forskjønne og gjøre det mer innbydende for voksne og barn å leve og leke. Dette vil ta for seg elementer som sykkelhus, parseller, beplantning, sittegrupper, lekeområder og annet. Ved for eksempel tilstøtende vedlikeholdsprosjekter og ved ønske fra generalforsamlingen vil deretter målbildet kunne realiseres bit for bit. Generalforsamling vil bli presentert dette målbildet på Generalforsamling 2023 og vil kunne stemme over at dette er riktig retning."

Følgende ble vedtatt på generalforsamling 2023:
- Asfaltere resterende vei fra Solefallsveien og ned til Dronning Ingrid's plass 1, samt rense og bygge opp sluk ved parkeringsplass.
- Gatelysene settes opp igjen ved veien fra Solefallsveien ned til parkeringsplass i Dronning Ingrid's plass 1.
- Målbilde for utendørsområde: Styret ønsker å

fremlegge vedlagte målbilde til generalforsamlingen og ber om at skissene vedtas som et målbilde for fremtidig arbeid i uteområdet.

Styrets arbeid:

Styrets arbeid har også det siste året vært omfattende. Her er noe av det vi har jobbet med det siste året - i tilfeldig rekkefølge:

- Oppgradering av Telia bredbånd: Inkluderer oppgradering av forsterkere i fellesareal og utskifting av veggbokser i alle andelsleiligheter. Mye logistikk mot tredjepart. Fikk også problemer med fellesvaskeri siden gammelt modem var defekt.

- Reparasjon av støyskjerm.

- Belysning i gangsti ned til Økernveien og ned til bodanlegg.

- Skiftet dørpumpe på hoveddør, og dør ned til fellesvaskeri.

- Evakueringsøvelse.

- Brannvernstilltak.

- Uteområdet: Uteområdet har blitt oppgradert med flere nye blomsterkasser. Disse er i vår blitt beplantet. Styret har gått til innkjøp av en sittegruppe og vil se an bruken før vi eventuelt investerer i en sittegruppe nr. to.

- Spyling av kum: Grunnet dårlig drenering har vi valgt å spyle kummen ved den lille parkeringsplassen. Styret innhentet tilbud på ny synkekum, men prisen har gått veldig opp og spyling ble beste løsning inntil videre.

- Parkeringsplassene utenfor: Styret ser at parkeringsplassene brukes av andre enn de som faktisk leier dem. Dette har ført til mye frustrasjon. Selv om det er tydelig og godt merket så har styret valgt å produsere nummererte reservasjonsskilt og nye nummerte parkeringsbevis.

- Etablering av gjesteparkering: Etter fjorårets vedtak så har borettslaget etablert gjesteparkering. Gyldig parkering får man først når man registrerer bilens registreringsnummer på en webside. Info om hvordan dette gjøres ligger på Vibbo under temaet "Gjesteparkering".

- Radonmåling: Styret har målt radonverdier i alle de

tre nederste leilighetene i blokka. Borettslaget har fått rapport og jobber videre med hvordan de skal gå videre.

- Dører og vinduer: Etter flere henvendelser fra andelseiere som klager på trekk fra vinduer og balkongdører så har borettslaget hatt befaring med Oslo Entreprenør AS. De har gitt laget en skriftlig rapport og tilbud på utbedring.

- Drenering av grunnmur: Det ble høsten 2021 gjennomført drenering av grunnmuren på baksiden av blokka. Dette ble gjort fordi det ble oppdaget antydning til fukt i kjellerleilighetene Dronning Ingrid's Plass 3 og 4.

- Mal for badersrenovering: En mal er utarbeidet for å gjøre det lettere å innhente tilbud på badersrenovering. Denne ligger på Vibbo.

- Merking av avfallsbrønner: Styret valgte å merke avfallsbrønnene med en tekst om at det ikke skal hensettes søppel utenfor avtallsbrønnene.

Husdyrhold

Følgende er oppgitt i husordensreglene: Beboere kan holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Eventuelt dyrehold skal alltid forhåndsgodkjennes av styret.

Tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:
- Hvitevarer på kjøkken.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og badersinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring
Sammen med Tryg har vi skreddersydd

boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om. Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert. Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøvelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøvelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 98 30 02 83 . Alle budforhøvelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøvelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk

finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper

aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir andelseier boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne. Borettslaget har dog lovbestemt pant for inntil 2 G i andelene.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Forkjøpsrett

Nei.

Adresse og matrikkel

Dronning Ingrid's plass 1, 0654, Oslo, Gnr. 128 bnr. 125, andelsnr. 1005 i Lille Tøyen Borettslag med orgnr. 986088482 i Oslo kommune

Eier

Emil Niclas Hofseth

Oppdragsnummer

55-23-0004

Meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 0,70 % av

salgssummen inkludert evt fellesgjeld. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 5.490,-, tilrettelegging kr 14 990,-, markedspakke kr. 18.990,-. For visninger er det avtalt kr. 2.500,- pr. visning. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Ansvarlig megler:

Henrik Stråkander

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Schala & Partners Bjørvika/Gamle Oslo sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.



TEKNISKE DOKUMENTER

Egenerklærings skjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|--|--|--|
| Meglerfirma Schab & Partners avd Bjørnøy/Gamle Oslo AS | | Oppdagsnr. 55230004 | |
| Adresse Dronning Ingrid's plass 1 | | | |
| Postnr. 0576 | | Sted Oslo | |
| Er det særskilt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | | Aufdeses navn | |
| Salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | | Navn hjemmelshaver | |
| Når kjøpe du boligen? 2021 | | Har du bodd i boligen 1 år 5 mnd side 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Hvordan selstap har du (evt. samlet/erklæringslaget) tegnet bygningsforsikring? | | Gjensidige | |
| Selger 1. forman Emil Nilsen | | Polise/avtale nr. 79330064 | |
| | | Helsest. | |

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (Spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja
Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firma/avn
Oslo Rør og Sanitær AS og RK Bygg Norge AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
Oslo Rør, vår 2019: Rørleggerarbeid bad. Ny sluk. Nye avløpsrør. Nytt røropplegg m/rør i rør skjøtt i vegger- gulv fra forderskap og frem til servant-vaskemaskin-dusj-kjøkken. Montering av sanitærutstyr. RK Bygg Norge AS, sommer 2019: Membran, f.fk. Maling

2.1 Ble tettestjkt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja
Firma/avn
RK Bygg Norge AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
Membran og sluk oppgradert.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja
Kommentar 2023-01-12: Sendt forespørsel til Firmaene via bolgmappa.no

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja
Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firma/avn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjer/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja
Kommentar
Drenering utført i 2020 på øst-siden av blokken, og vest-siden planlegges iht. normal vedlikeholdsplan.

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) av MyE-C-side.no. Dette skaper dokumentet og data vedlegg med endringer eller signering.

Verifisert av
BDMCAT
13.07.2023

☐ Nei ☐ Ja
Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja
Kommentar

21.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja
Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstilrettebe eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja
Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja
Kommentar Ikke relevant i 10/11 etasje

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tiltandsvurderinger, boligsaksrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja
Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja
Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJE/SELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja
Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja
Kommentar Normal vedlikehold av bygningsmassen og eventuelle inflasjonsjusteringer må påregnes fra år til år. Det ble justert for høyere strømpris og generell prisvekst ved inngang til 2023. Evt. låneopptak må fremlegges generalforsamling for godkjenning.

28. Kjenner du til om det er/har vært soppråteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/sekkapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjevggkre i sameiet/laget/sekkapet (i fellesareal eller i andre boligen)?

☒ Nei ☐ Ja
Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regres for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vikår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleboken kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulge ansvar som selger etter avherdingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringslbuud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringskjema. Premiebuudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premiebuudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet, må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelt endringer påføres. Det vil da være forsikringspremen og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Dette dokumentet er signert med PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) av MyE-C-side.no. Dette skaper dokumentet og data vedlegg med endringer eller signering.

Verifisert av
BDMCAT
13.07.2023

☒ Nei ☐ Ja
Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja
Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært soppråteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja
Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja
Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært uttetttheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja
Kommentar I fasade. Utbedringer av byggets murfasade rundt hele 11 etasje i regi av OBOS Prosjekt/borettslaget. Mur er impregnet, lufteventiler og gesirns er oppgradert.

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firma/avn
Follo tak

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
Ifm. utbygging av 11. etasje

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på et-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firma/avn
Atlas elektro

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
Vår 2019: Komplette rehabilitering av elektrisk anlegg, samt varmekabler bad og varmekolle stue/kjøkken/gang 10 etasje

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja
Kommentar Utført av Atlas elektro AS v/Hans Madsen i henhold til NEK 400 Utg.: 2006. Kundennummer14278

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

☐ Nei ☒ Ja
Kommentar Rutinesisig kontroll og service av både borettslagets et-anlegg og ventilasjon utføres iht. vedlikeholdsplan. Senest utført rens av ventilasjonsanlegg v/Powerclean <5 år siden, og et-kontroll av Rogers Elektrisk AS høst 2019. Alt godkjent. Saksnr 510 2343.

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for et-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja
Kommentar Styrt er klar over nytt kverk om krav til ladeinfrastruktur ved ønske fra leietaker, og dette planlegges inn i neste oppgraderingsprosjekt for utendørsområdet.

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, temnerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja
Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravede oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravede oljetanken tannes, seneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja
Kommentar

18. Kjenner du til forslog til eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☐ Ja
Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftebør/krav/manglende tillatebør vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja
Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som banyttas til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Dette dokumentet er signert med PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) av MyE-C-side.no. Dette skaper dokumentet og data vedlegg med endringer eller signering.

Verifisert av
BDMCAT
13.07.2023

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ettefæller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i skredet næringsvirksomhet/er en nærings-eiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- Dersom det ikke foreligger risiko vurdering (tiltands rapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avherdingslova FOR-2021-06-08-1850
Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avherdingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Våma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av bruketel, eventuelle fel ved Signicat AS og Våma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsbøringer, herunder Bankid.

| | |
|--|--|
| Forsikringsvilkårene leser du i sh heftet på: | Les mer om boligselgerforsikringen og se priser her: |
| https://buysure.no/antcimes/vf-sag | Buysure.no/boligselgerforsikring |

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsskryve til selger i forbindelse med tegning 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 nærings-eiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ettefæller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex forsikring søke hel eller delvis regres for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er inforstått med at eiendommensleier ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoræret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 12/01/2023 13:35:21 (EES-versjon: 2)









Dette dokumentet er signert med PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) av MyE-C-side.no. Dette skaper dokumentet og data vedlegg med endringer eller signering.

Verifisert av
BDMCAT
13.07.2023

64

65

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

|  |  |  |  | TG 0, TG 1 og i orden | TG 2 Alder, slitasje, skader mv. | TG 3 Straks tiltak nødvendig | TGIU Ikke undersøkt |
|---|---|---|---|--------------------------|----------------------------------|------------------------------|---------------------|
| Element | Status | Kontrollpunkt | Side | Sjåborgmessig prisanslag | | | |
| Bad - Ved entré |  | Overflater gulv | 7 | | | | |
| Kjøkken |  | Ventilasjon | 7 | | | | |
| |  | Vannrør | 7 | | | | |
| Innvendige trapper |  | Innvendige trapper | 8 | | | | |

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Leilighet

| Etasje | BRA | P-rom | S-rom | Primærareal |
|----------|-----|-------|-------|---|
| 10. etg. | 36 | 36 | 0 | Entré, bad og stue med åpen kjøkkenløsning. |
| 11. etg. | 24 | 24 | 0 | To soverom |
| SUM | 60 | 60 | 0 | |

Kommentarer til areal

Leiligheten disponerer en bod i kjeller målt til ca. 3 m2.

Areal

Til arealberegningen er bransjenormen "Taktstransjens retningslinjer for arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldene fra 9. februar 2015" lagt til grunn. Bransjenormen er basert på Norsk standard 3940 utgave 2012 (NS 3940). Det er viktig å merke seg at det er noen forskjeller mellom disse, og de viktigste forskjellene er nevnt nedenfor. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Taktstransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" gjelder taktstransjens bransjenorm.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, skal dette opplyses om i rapporten. Det samme gjelder forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

De viktigste avvikene fra NS 3940:

Areal oppgis i hele kvadratmeter. Måleverdige arealer skal være tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellerbar stige. Måleverdige areal skal ha gangbart gulv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter o.l. regnes med i arealet for hver etasje. Større åpninger enn disse regnes ikke med i etasjens areal, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Det presiseres at boder som ligger utenfor hoveddelen skal måles, men ikke medtas i angivelse av bruksarealet.

Primær- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Forordningen av P-ROM og S-ROM er basert på taktstransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygningssakkyndiges valg.

Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden.
Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til.
Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.



EIENDOM | 15027368, Dronning Ingrid's plass 1, 0576 Oslo

Side 5/12

Rapport

Bad - Ved entré

Bad fra 2019. Flislagt gulv med gulvvarme. Slett malte veggflater, flislagt i dusjonene. Slett malt himlingsflate. Veggbeingt senest med ett-egreps armatur. Dusjhjelm med to-greps armatur og dusjvegg i glass. Vegghengt toalett med innbygget sistems. Opplegg for vaskemaskin. Fordelelskap for rør-i-rør plassert på vegg. Vannrør av typen rør-i-rør og avløp av typen plast. Mekanisk avtrekk.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

| | | |
|--|--|--|
| | Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesikt og overgang til sluk - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitæranstalt/ i innledning - Fukt i tiliggende konstruksjoner | |
| | Vannrør | Det er ikke kursoversikt for rør-i-rør-system i fordelelskapet. Kursoversikt anbefales etablert. |
| | Fukt i tiliggende konstruksjoner | Hulltaking er ikke funnet nødvendig med bakgrunn i at våtrommets alder er mindre enn 5 år, og det er fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider inkludert våtromssertifikat. |
| | Fallforhold (gulv) | Nivåforskjell fra deråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfellig sted målt til ca. 30 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende. |
| | Overflater gulv | Det registreres bølmyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. |

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra 2019. Slette fronter. Benkeplate av laminat med nedsenket oppvaskkum og ett-greps vask. Oppvaskkum med avløp til utvask. Innebygget oppvaskmaskin. Gulvsående kjøleskap med frysedel. Vannrør av typen rør-i-rør og avløp av typen plast. Automatisk vannstøper montert.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

| | | |
|--|------------------------|--|
| | Avløpsrør - Innledning | |
| | Ventilasjon | Ikke ventilator eller avtrekk. Kun utlufting via vindu. Medfører forhøyet fuktbelastning i leiligheten. |
| | Vannrør | Vannrørene er ikke pluggert mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader. |

Øvrige rom

Gulvflater belagt med 1-stavs parkett med gulvvarme i kjøkken/stue. Slett malte himlingsflater. Slette innredninger.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)



EIENDOM | 15027368, Dronning Ingrid's plass 1, 0576 Oslo

Side 7/12



EIENDOM | 15027388, Dronning Ingrid's plass 1, 0576 Oslo

Side 8/12

Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.

| | | | |
|--|------|--------------------|--|
| | TG 2 | Innvendige trapper | Det er ikke rekkverk/håndlapper i trappen. |
|--|------|--------------------|--|

Etasjeskiller - 10 & 11. etasje

Etasjeskille av betong. Målt i stue og soverom.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

| | | |
|--|-----------------|---|
| | Sjøløhetsmåling | |
| | Sjøløhetsmåling | Største målte avvik er målt i stue. Avviket er målt til 6 mm. Følgelig ingen merknader i det andre rommet som er målt. |

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Hovedstoppekran plassert i fordelelskap plassert på bad. Felles varmtvann. Mekanisk avtrekk og naturlig tiluft. Oppvarming via elektrisitet.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

| | | |
|--|-----------------|---|
| | Hovedstoppekran | |
| | Stålelukk | Avløpsrørene er skjult og eventuell stålelukk er ikke lokalisert. |

P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder i boligen. Det er målt 2,23 meter på bad, 2,47 meter i stue/kjøkken og ca. 2,44 meter i soverom.

Elektrisk anlegg - Leilighet

Leiligheten har hovedsaklig skjøtt elektrisk anlegg. Sikringskap plassert i felles oppgang. Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjøtt anlegg. Det legges vekt på at den bygningsakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmvannsbereider/ikke relevant
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinndringer i inntak og/eller sikringskap: Nei

Selgers opplysninger:

Leiligheten har hovedsaklig skjøtt elektrisk anlegg. Sikringskap plassert i felles oppgang. Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjøtt anlegg. Det legges vekt på at den bygningsakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet kontroll.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Brann

Leiligheten har brannvarslar. Leiligheten har brannslukningsapparat 6kg pulver.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukningsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Dører og vinduer

Leiligheten har slett entrédør med digitalt kikkehull i brannklasse EI30 og lydklasse 40dB. Vinduer med to-lags glass fra 2014. Balkongdør med tre-lags glass fra 2017. Balkongdør med to-lags glass fra 2018.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til vestvendt balkong målt til ca. 2 m². Rekkverk av metall. Rekkverkshøyden ble målt til 1,28 meter. Utgang fra soverom til syd og vestvendt terrasse målt til ca. 42 m². Rekkverk av metall og glassfelt. Rekkverkshøyden ble 1,29 meter.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) - Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)
da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:
Erklæring om samsvær for det elektriske anlegget

Dokumentasjon på et-lisyn er ikke fremlagt på befæringsstidspunktet.

Ikke fremlagt på befæringsstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller sepliktanker

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Egenerklærings skjema

Signert og datert 21.02.2023.

Elektrisk anlegg - Leilighet

Leiligheten har hovedsaklig skjøtt elektrisk anlegg. Sikringskap plassert i felles oppgang. Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjøtt anlegg. Det legges vekt på at den bygningsakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmvannsbereider/ikke relevant
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinndringer i inntak og/eller sikringskap: Nei

Selgers opplysninger:

Leiligheten har hovedsaklig skjøtt elektrisk anlegg. Sikringskap plassert i felles oppgang. Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjøtt anlegg. Det legges vekt på at den bygningsakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet kontroll.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Brann

Leiligheten har brannvarslar. Leiligheten har brannslukningsapparat 6kg pulver.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukningsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Dører og vinduer

Leiligheten har slett entrédør med digitalt kikkehull i brannklasse EI30 og lydklasse 40dB. Vinduer med to-lags glass fra 2014. Balkongdør med tre-lags glass fra 2017. Balkongdør med to-lags glass fra 2018.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Anticimex

EIENDOM | 15027368, Dronning Ingrid's plass 1, 0576 Oslo

Side 9/12

Anticimex

EIENDOM | 15027388, Dronning Ingrid's plass 1, 0576 Oslo

Side 10/12

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også eldenaturlig tilfase

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at bygningselementene har vært i bruk lenge nok til at det er sannsynlig at de vil utvikle feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere uønskede konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Framskreden brukstid utløser at påregnelige primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttelast inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skilte elementer og er kanskje ikke skilte siden bygges. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å g' beskjed til kjøper om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten synlige skader, vil det være en utfordring å finne ut om det er skjult skader og påregnelige vedlikeholdstak som må tas i tillegg til de som er synlige for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «fårrig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og normal ubedringsbehov er påregnelig og normal.

Eksempler

En tilfårrkommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget en lekkasje. Et sakt tuesstett for får en eventuell lekkasje som kan være vanskelig å oppdage. En annen årsak kan være at det er foreslående eller først sjå mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også være i 30 år. Det er derfor viktig å være oppmerksom på at det er en risiko for at det er klett å være forberedt på en utbedringsutskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive eldre/aurtig tilslåse, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Derfor er det viktig å være oppmerksom på at det er en risiko for at det er skjult skader og påregnelige vedlikeholdstak som må tas i tillegg til de som er synlige for når bygningselementer når en viss alder.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid- og ikke nødvendigvis innen rimelig tid. Det er derfor viktig å være oppmerksom på at det er skjult skader og påregnelige vedlikeholdstak som må tas i tillegg til de som er synlige for når bygningselementer når en viss alder.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et angitt tidsrom som bygningselementer kan forventes å ha en teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av alderssvikelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskifting/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det er en høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis kypepeltjer, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og oppkledde murflater (vegger og gulv).



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad]

Anticimex

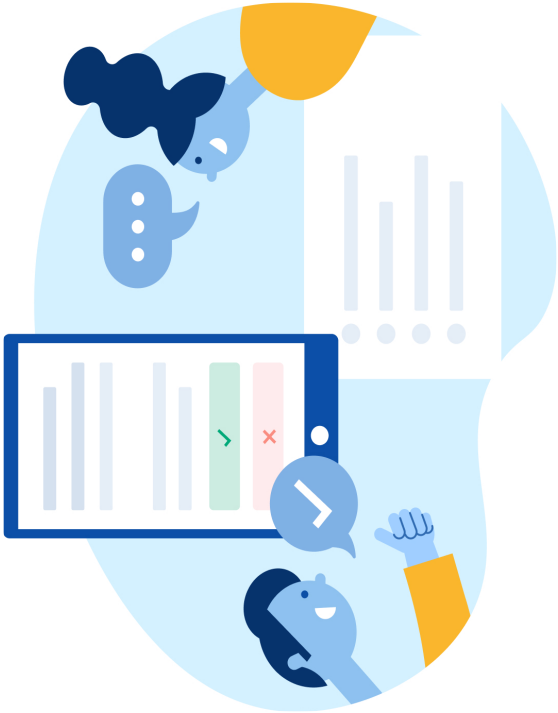
EIENDOM | 15027368, Dronning Ingrid's plass 1, 0576 Oslo

Side 11/12

Anticimex

EIENDOM | 15027368, Dronning Ingrid's plass 1, 0576 Oslo

Side 12/12



Årsmøte 2023

Lille Tøyen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 2023

Selskapsnummer: 8158



2 av 74

Velkommen til årsmøte i Lille Tøyen Borettslag

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

Digital avstemning:

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/8158>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Målilde for utendørsområde
6. Utforming av utomhusplan
7. Bytte forretningsfører
8. Nye retningslinjer for bruk av leid parkeringsplass
9. Liste over leiligheter som står på venteliste og liste over de som leier parkeringsplass
10. Økning i pris for leie av parkeringsplass
11. Gatelysene settes opp igjen ved veien fra Solefallsveien ned til parkeringsplass i Dronning Ingrid's plass 1.
12. Styret går i dialog med Oslo kommune og Hent og krever at de(n) ansvarlige setter opp gatelysene og kobler de til strøm igjen innen september 2023 uten kostnad for borettslaget.

13. Styret fremlegger forslag for bytting av vinduer og balkongdører som skaper vanninntrenging eller gir trekk

14. Felling/trimming av trær i skråningen ned til Økernveien

15. Vedtektsfeste dugnadspenger

16. Vedtektsfeste eierplikt for styremedlemmer

17. Reversering av prisoppgang på parkering for bil

18. Stopping av påtenkt "læstasjon" for el biler i borettslaget

19. Reguleringsstopp

20. Omregulere parkeringsplasser for bil til andre formål

21. Fastsettelse av honorarer

22. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Lille Tøyen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Magnus Arneberg-Bauer er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Anders Laumann Eide er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

3 av 74

4 av 74

| | |
|--|---------|
| Sak 4 | |
| Årsrapport og årsregnskap | |
| Krav til flertall: Alminnelig (50%) | |
| a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap | |
| b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. | |
| Forslag til vedtak Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital | |
| Vedlegg 1. 8158 årsrapport komplett.pdf | |
| Sak 5 | |
| Målbilde for utendørsområde | |
| Krav til flertall: Alminnelig (50%) | |
| Generalforsamlingen vedtok i 2022 at styret skulle fremlegge en helhetlig plan for uteområdet. Basert på befaring av flere landskapsarkitekter falt valget på Lala landskapsarkitekter. De fikk oppdraget med å skissere et målbilde for vårt uteområde hensyntatt at vi ønsker å fremstå som et moderne og bærekraftig borettslag, hvor barn og voksne kan leve og leke. I tillegg til innspill fra beboermøtet har de lenet seg på trender innen blant annet transport og byutvikling. | |
| Et målbilde som dette gjør at vedlikeholdsarbeid og oppgraderingsprosjekter prosjekteres mot et helhetlig mål, slik at vi slipper unødige og kostbart dobbeltarbeid. En vil også kunne utføre flere prosjekter samtidig om det er stordriftsfordeler. Et målbilde gir også nok frihet for de enkeltstående prosjekter til å kunne ta selvstendige valg. | |
| Målbildet omfatter per tid tre områder hvor borettslaget kan søke om midler fra kommunen for realisering av delene av målbildet. | |
| - Bomiljøtskudd - Infrastruktur for el-bilading - Sykkelhus | |
| I tillegg kan Oslobygg KF inviteres til dialog for realisering av "rampen" mot Økernveien da de trolig vil være en interessant og stor bruker av denne. | |
| | 5 av 74 |

| | |
|---|---------|
| | |
| Styrets innstilling Styret har i dette årsmøtet fremmet en egen sak som vedtatt av generalforsamlingen med et målbilde for uteområdet. Dette er tatt frem basert på innspill fra beboerne under et beboermøte, inkludert fra forslagsstiller, samt trender i byutvikling, transportbehov og innspill fra styret om historiske saker. | |
| Byggesaken det refereres til er ikke relevant i denne saken, om generalforsamlingen ønsker en utforming av utearealet som er søknadspliktig vil søknad inngå i realiseringen av målbildet. | |
| Forslag til vedtak I utforming av ny utomhusplan skal ny felles uteplass legges minst 7 meter fra der grøntarealet / rekkverket ned mot kjellerleilighetene starter. | |
| Vedlegg 3. Tegning.pdf | |
| Sak 7 | |
| Bytte forretningsfører | |
| Forslag fremmet av: Sarah Linn Launing | |
| Krav til flertall: Alminnelig (50%) | |
| Bytte fra OBOS til en annen forretningsfører. For eksempel forsikring mot manglende innbetaling av fellesgjeld kan gis av flere forskjellige banker og forsikringsselskaper. | |
| Styrets innstilling Borettslaget har allerede sikring av manglende innbetaling i dag. | |
| Borettslaget byttet relativt nylig til OBOS og har brukt mye tid denne høsten på å migrere arkiv og informasjon inn i styrerommet.no som er verktøyet for styrearbeid som planlegging av vedlikehold, saksbehandling, økonomistyring, arbeid med HMS og bærekraft, for å nevne noe. Dette systemet fungerer svært godt. Styret har også et godt samarbeid med forretningsfører. | |
| Styret er bevisst sin oppgave å holde kostnader nede og kvaliteten oppe på slike tjenester og anerkjenner at det er fornuftig å evaluere alternativer fra tid til annen, men oppfatter det ikke som hensiktsmessig å prioritere dette nå, hensyntatt hvilket godt grunnlag som nå foreligger for kommende styre til å ta gode avgjørelser. | |
| | 7 av 74 |

| | |
|--|---------|
| Dette er ikke et vedtak om iverksettelse og finansiering av hele målbildet. | |
| Forslag til vedtak Styret ønsker å fremlegge vedlagte målbilde til generalforsamlingen og ber om at skissene vedtas som et målbilde for fremtidig arbeid i uteområdet. | |
| Vedlegg 2. 230209 helhetsplan Lille Tøyen Borettslag.pdf | |
| Sak 6 | |
| Utforming av utomhusplan | |
| Forslag fremmet av: Elizabeth Lyseng | |
| Krav til flertall: Alminnelig (50%) | |
| Uteområder tilrettelagt for sosialt samvær m.m som legges nærbalkongene til beboerne i lavere etasjer vil være til betydelig sjanse for disse Jeg er positiv til utarbeidelse av helhetlig uteareal som plasseres uten direkte sjanse eller plage for den enkelte. | |
| Slik uteplassen ligger nå er det svært mye sjenerende støy for meg da beboere, og folk for øvrig, benytter plassen fra morgen til kveld, samt grilling og fester til tider. | |
| Jeg arbeider mye fra hjemmekontor til alle tider av døgnet og det er umulig å unngå å høre både samtaler og annen støy fra uteplassen slik den ligger nå. Flyttes den minst 7 meter unna vil det gjøre en hel verden av forskjell. | |
| Dagens situasjon med uteplass er heller ikke i overensstemmelse med rammetillatelsen for Utomhusplan OC, hvor området skal være beplantet. Dagens situasjon er heller ikke lik det som er tegnet og omsøkt. | |
| I og med vi ikke har fått tilgang på styrets forslag til ny helhetlig plan for uteområdet før fristen for å melde inn saker til GF utløper er det nødvendig for meg å fremme forslaget mitt nå i tillegg styrets forslag ikke ivaretar de hensynene som ligger til grunn for mitt forslag. | |
| Det ligger i mitt forslag til vedtak at dette må fremmes til avstemning før det eventuelt skal stemmes over styrets forslag til helhetlig plan for uteområdet. | |
| Hvis hensynene bak forslaget mitt viser seg å bli ivare tatt av styrets forslag for ny helhetlig utomhusplan, vil jeg frafalle forslaget. | |
| | 6 av 74 |

| | |
|---|---------|
| | |
| Forslag til vedtak Styret undersøker priser og goder hos andre forretningsførere og banker som kan likestilles med hva vi får og betaler for idag. | |
| | |
| Nye retningslinjer for bruk av leid parkeringsplass | |
| Sak 8 | |
| Forslag fremmet av: Sara Bjølveud | |
| Krav til flertall: Alminnelig (50%) | |
| I dag er det ni parkeringsplasser for beboere, én gjesteparkering og 60 boenheter. 17 enheter stod i kø for parkering per fjerde kvartal 2022. Over store deler av 2022 og fortsatt inn i 2023 benyttes ikke parkeringsplass nr. 1 selv om en beboer leier denne. Plassen ved siden av, nr. 2, benyttes som en slags bilkirkegård da bilen ikke er i bruk. I tettbygde strøk som lille Tøyen og området rundt er reservert parkeringsplass et etterspurt gode. Ved å ikke benytte plassen ellers ved å bruke den som ren hensetting av bil, hindrer det at de som faktisk har behov for plassen ikke får tilbudet. Det bør derfor komme nye retningslinjer for leie og bruk av parkeringsplass. | |
| Styrets innstilling Det finnes i dag 9 parkeringsplasser fordelt på 72 beboere i blokken og det er en venteliste på ca. 15 personer. | |
| Styret vedtok å gjennomføre kontrakt for leie av parkeringsplass i løpet av vinteren og våren 2023, hvor intensjonen er å få en bedre oversikt og om mulig sanksjonsmuligheter ved mislighold av parkeringsplassene. Styret opplever at det er den samme intensjonen forslagsstiller har, og anser at intensjonen bak forslaget som allerede er utført. | |
| Det skal legges til at det er begrenset med muligheter og midler et borettslag har til å håndheve bruk av parkeringsplasser, og at forslagene fremstår som urealistisk å håndheve i praksis. Hvis forslagsstiller har konkrete løsninger på hvordan dette kan håndheves på en kostnadseffektiv og lovlig måte bes dette meldes til styret slik at det kan implementeres gjennom leieforholdene. | |
| | 8 av 74 |

Forslag til vedtak

1. Det er ikke tillatt med fremleie. 2. Om beboer planlegger å være bortreist i 4 uker eller mer, søker beboer til styret om fritak for å bruke plassen i denne perioden. Dette er tillatt to ganger per år, og søknad om fritak kan ikke gjelde for mer enn 6 uker om gangen. Benytter ikke beboer plassen i 4 uker, og har heller ikke søkt om fritak for bruk, mister beboer plassen. 4. Parkeringsplassen må brukes aktivt og ikke brukes som hensetting. Ved ingen aktivitet på 4 uker, og det heller ikke foreligger godkjent søknad om fritak for bruk av parkeringsplassen, mister beboer plassen. 5. Det er kun tillatt med leie av én parkeringsplass per leilighet. 6. Ved utlieie av leilighet som har reservert parkeringsplass i en periode på mer enn 4 uker, mister man parkeringsplassen. Leieboer kan i denne perioden ikke benytte seg av parkeringsplassen. 7. Ved salg av leilighet mister man parkeringsplassen samme dag som overtakelse av leilighet. Vedtas med virkning fra 1.6.2023.

Sak 9

Liste over leiligheter som står på venteliste og liste over de som leier parkeringsplass

Forslag fremmet av:

Sara Bjølverud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er i dag ingen liste tilgjengelig over de som står på venteliste for leie av parkeringsplass og hvilken plass de har i køen, eller hvem som leier parkeringsplassene. For mest mulig transparens i borettslaget, samt planlegging for dem som står på venteliste for status på deres plass i køen, bør denne listen legges ut på Vibbo og oppdateres av styret ved ending.

Styrets innstilling

Styret anser at de har god kontroll på ventelisten for parkeringsplass for bil, og beboere kan nå som helst ta kontakt for å undersøke deres plass på ventelisten. Styrets innstilling er å stemme **mot** forslaget for å ikke innføre ytterligere arbeid.

Forslag til vedtak

Liste over leiligheter som står på venteliste for parkeringsplass og hvilken plass de har i køen, og hvilke leiligheter som leier parkeringsplass legges ut på Vibbo og oppdateres av styret ved ending.

9 av 74

Styrets innstilling

Styret er allerede i dialog med Oslo kommune og entreprenør. Vi kan ikke kreve hva Oslo kommune gjør på sin eiendom, men de har sagt til oss at lysene skal komme tilbake.

Forslag til vedtak

Styret går i dialog med Oslo kommune og Hent og krever at de(n) ansvarlige setter opp gatelysene og kobler de til strøm igjen innen september 2023 uten kostnad for borettslaget.

Sak 12

Styret går i dialog med Oslo kommune og Hent og krever at de(n) ansvarlige setter opp gatelysene og kobler de til strøm igjen innen september 2023 uten kostnad for borettslaget.

Forslag fremmet av:

Sara Bjølverud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I slutten av 2022 ble veien ned til parkeringsplassen delvis asfaltert og betalt av Oslo kommune eller Hent. Resterende vei er i svært dårlig forfåning etter år med arbeid på nabotomten med mye kjøring av håndverkere og lignende. Under generalforsamlingen i 2021 kom det inn forslag fra en tidligere beboer om å asfaltere veien fra Solefallsveien og ned til Dronning Ingrid's plass 1, samt rense sluket på parkeringsplassen for å forhindre oversvømmelser. I en kommentar til forslaget fra tidligere styre på generalforsamlingen 2021 stod det:

«Veien fra Solefallsveien og ned til oss, samt denne delen av parkeringen skal asfalteres av HENT i forbindelse med byggingen av nytt sykehjem. Vi får asfalteringen rimelig som en slags bonus for tålmodigheten med byggeprosjektet. Å utbedre rist og avløp nå, når vi kan få det svært rimelig neste år, kan vi ikke forsvare. Videre er også denne saken avhengig av avgjørelse om sykehus og plassering av dette (...) Styret bør generalforsamlingen forkaste forslaget.»

Vedtaket ble derfor stemt ned på generalforsamlingen.

I november 2022 ble kun den delen av veien som eies av Oslo kommune asfaltert, mens resterende vei ble ikke asfaltert. Per februar 2023 er veien fortsatt ikke asfaltert og er i dårlig forfatning med flere store hull som forverres med mye nedbør. Når det er mørkt og vi i tillegg mangler gatelys, er det trafikkarlig for gående og syklende å bruke veien. Estetisk ser det heller ikke pent ut. Ved mye nedbør tettes sluket på parkeringsplassen ved plass 2 og 3, og om vinteren islegges store deler av stedet pga. oversvømt vann.

11 av 74

Sak 10

Økning i pris for leie av parkeringsplass

Forslag fremmet av:

Sara Bjølverud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I dag koster det 300 kr per måned å leie parkeringsplass. Denne kostnaden har ikke økt på minst ni år, uvisst når siste ending ble gjort før 2015. Med 60 enheter, 9 parkeringsplasser tilgjengelig for leie, og 17 i kø per fjerde kvartal 2022 tyder det på at etterspørselen er høyere enn tilbudet. Pris for leie av parkeringsplass i sameier og borettslag i nærheten varierer, og en må se på antall parkeringsplasser mot enheter for å sammenligne med vårt borettslag. Et søk i området og i de nærmeste bydelene, der vårt borettslag kan sammenlignes med antall enheter/parkeringsplasser, viser leiepris langt høyere enn vår leiepris. Det vil derfor ikke være urimelig at leieprisen settes opp for vårt borettslag.

Styrets innstilling

Prisen for leie av parkeringsplass for bil ble satt opp til kr. 600 våren 2023 samtidig som innføringen av ny kontrakt for leieforholdet, dette som et steg i retning av markedspris. Vedtaket kan derfor etter styrets mening stemmes ned da det allerede er innført.

Forslag til vedtak

Leie av parkeringsplass økes fra 300 kr til 600 kr per måned fra 1.7.2023.

Sak 11

Gatelysene settes opp igjen ved veien fra Solefallsveien ned til parkeringsplass i Dronning Ingrid's plass 1.

Forslag fremmet av:

Sara Bjølverud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Før Hent og Oslo kommune startet byggingen av Dronning Ingrid's hage sykehjem, hadde vi gatelys på veien ned fra Solefallsveien til parkeringsplassen vår. Disse ble fjernet av Hent eller Oslo kommune, og har ikke blitt satt opp igjen. På vinteren er veien helt mørklagt, og det er vanskelig å se for gående og syklende samt at det er trafikkarlig.

10 av 74

Styrets innstilling

Styret har gjennom hele perioden vært i dialog med Oslo kommune og entreprenør for å få utbedret mest mulig gjennom sykehjemsprosjektet. Veien ned til vår eiendom er privat og eid av Oslo kommune, og borettslaget kan ikke kreve noe eller inngå avtaler om hva Oslo kommune skal gjøre på sin eiendom og hva de gjør med sin vei. Prosjektet har asfaltert deler av veien, men har ikke fått midler til resten. Dette vil Oslo kommune måtte prioritere i andre budsjetter.

Vi kan ikke bevisse at det er prosjektet som har tettet vår synkekum eller skadet våre containere, og våre forsøk på å få dette kompensert har ikke lyktes.

Hva angår synkekum og skader på søppelcontainerne våre har vi en pågående forsikringsak.

Det vil trolig være hensiktsmessig å utbedre synkekummen i samme prosjekt som annen eventuell graving eller justering av uteområdet iht. foreslått målilde for uteområdet.

Forslag til vedtak

Styret følger opp tidligere styres garanti fra generalforsamlingen i 2021 - og om denne garantien ikke foreligger, sørger styret for å lage en avtale med Oslo kommune og Hent der Dronning Ingrid's plass borettslag kompenseres for svært heftig bruk av veien etter flere år med bygging av nytt sykehjem og får veien asfaltert og sluket på parkeringsplassen renset og bygd opp slik at oversvømmelser ikke skjer i fremtiden.

Sak 13

Styret fremlegger forslag for bytting av vinduer og balkongdører som skaper vanninntrenging eller gir trekk

Forslag fremmet av:

Sara Bjølverud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen 2022 vedtok å stemme nei til forslaget fra styret om å bytte alle vinduer og balkongdører i bygget. Dette pga. urimelig høy kostnad, kun en leverandør ble presentert og at det er ikke alle som har problem med sine vinduer/balkongdør og det derfor ikke er nødvendig å skifte alle. Det ble derimot bestemt at styret skulle se på andre forslag og presentere disse for borettslaget. Ingen informasjon er gitt per februar 2023, og flere har fortsatt problemer med vinduer og balkongdører. For de som rammes av vanninntrenging vil det fortsette å gi mer vannskader i leiligheten og på inventar med dagens vinduer, og for dem med problem med trekk vil det fortsatt være et problem i de kalde vintermånedene.

12 av 74

Styrets innstilling

Styret har inngått en avtale med OBOS Prosjekt for de tidlige fasene for å evaluere funksjon, alternativer for utbedring og innhenting av tilbud fra entreprenører. Dette gjelder leilighetene som har innmeldt trekk til styret.

Vi sikter mot at dette lar seg gjennomføre i et begrenset omfang, med eksisterende vinduer og dører der det der mulig, og finansiert med driftsmidler, hensyntatt forårets nedstemming av et større prosjekt.

Styret har informert om det pågående arbeidet med vedlikeholdsplanlegging på Vibbo. Det ville være irasjonelt av styret å iverksette utbedring av nevnte vinduer uten en bredere forståelse av tilstand til bygningsmassen. Dette har tatt tid å ta frem. Hensyntatt blant annet gjennomsnittsalderen på vinduene i bygget, peker levetidstabeller på et mulig prosjekt for å bytte alle vinduene i et kollektivt prosjekt, i 2036.

Det var andeler som nevnes i forslaget som valgte å ikke bytte sine vinduer i 2016, da deres vinduer var relativt nye, og andelshaverne mottok dermed et kontanttilskudd for å **ikke bytte** sine vinduer eller dører. Hvis det er andeler som nå har ombestemt seg på dette må kommende styret evaluere hvordan dette skal gjøres om på både praktisk og økonomisk. Dette gjelder hva styret forstår 1 til 2 leiligheter som bør sees på som et selvstendig prosjekt da de trolig krever nye vinduer, da deres forrige ble byttet selvstendig av andelshaver og har en annen funksjon enn de resterende vinduene i bygningen.Å ettermontere regnbeskyttelse rundt vinduet utenpå bygget vil trolig kreve fullt stilas opp til 10 etasje og vil trolig ikke være økonomisk forsvarlig for alle skal skifte vinduer. I mellomtiden må styret be om at en tar hensyn til været, og at vinduer lukkes om det blåser og regner samtidig.

Forslag til vedtak

Styret henter inn flere anbud og presenterer mer enn ett forslag som viser plan og kostnad for bytting av vinduer og balkongdører som skaper vanninntrenging eller gir trekk i berørte leiligheter. Ønskelig at dette presenteres på generalforsamlingen i 2023, om ikke kalles det inn til ekstraordinær generalforsamling i løpet av 2023 når et forslag kan presenteres. Om vedtaket blir godkjent, skal bytting av vinduer og balkongdører gjennomføres i sin helhet innen utgangen av 2023.

Sak 14

Felling/ trimming av trær i skråningen ned til Økernveien

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

13 av 74

Forslag til generalforsamling om å vedtektsfeste at uteblitt deltakelse fra årlige/etter behov felles dugnader (dato fastslått av styret) vil legges en bot på 500,-. Disse pengene vil så legges i vårt felles driftsbudsjett.

Styrets innstilling

Hensyntatt at dugnad er et nytt konsept for borettslaget virker det i overkant strengt å innføre dugnadspenger allerede første år, spesielt siden det er få eller ingen oppgaver i en dugnad som vil kreve innsatsen til alle 78 beboere. Hvis det i fremtiden blir rutine for og oppgaver nok til å sysselsette alle beboerne kanskje dugnadspenger er hensiktsmessig, inntil da er styrets innstilling å stemme imot å vedtektsfeste dugnadspenger.

Forslag til vedtak

Legge ved borettslagets vedtekter at uteblitt oppmøte fra bestemt dugnadstilfelle fastslått av styret vil legges bot på 500,-. Inntektene fra fravær går til vårt felles driftsbudsjett. Ekskludert gyldig fravær med legeattest.

Sak 16

Vedtektsfeste eierplikt for styremedlemmer

Forslag fremmet av:
Sarah Linn Launing

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til generalforsamling om at alle som tar styreverv må eie andel i lille Tøyen borettslag. For å sikre en innsikt velvilje og interesse for lagets beste.

Styrets innstilling

Det er vanskelig å finne styremedlemmer og ledere blant andelshaverne og dette forslaget vil ekskludere muligheten for å eventuelt betale for eksterne styremedlemmer, noe som kan tilføre nødvendig erfaring og kompetanse. Vedtektene kan bestemme at kun andelseiere skal kunne velges, men det er ikke vanlig, og styrets innstilling er at forslaget stemmes ned.

Forslag til vedtak

For å stille til styreverv må du eie andel eller høre til husstand hos en eier i borettslaget.

15 av 74

Den 10. november 22 mottok styret en henvendelse fra en andelseier i hagebyen. Andelseier bor i rekka av hagebyen som vender mot vår eiendom (Tore Hunds vei 2-6). Siden de har ett ønske om å fjerne/ trimme noen av trærne i skråningen ned til Økernveien har de vært i kontakt med Bymiljøeten, dette siden de antok at trærne sto på kommunal grunn. Bymiljøetaten har imidlertid informert om at trærne står på Lille Tøyen Borettslag sin eiendom og at de derfor må ta kontakt med oss.

De har undersøkt om trærne de ønsker å fjerne er verneverdige, det er de ikke. Beboerne i hagebyen er villige til å ta kosten fullt og helt for å få fjernet de ønskede trærne.

Styrets innstilling

Styret er positive til å gå i dialog med andelseierne i rekka av hagebyen (Tore Hunds vei 2-6) for å se på muligheten til å felle/ trimme de ønskede trærne i skråningen. Det vi må tenke over er om dette har noen lyspåkikende og støyreducerende innvirkning for oss. Trærne de ønsker å felle må markeres og godkjennes av styret før noe mer gjøres.

Styret ønsker også å motta en rapport fra utførende part som viser hva som er gjort, denne må inneholde bilder av hvordan det var og hvordan det ble. Andelseierne i rekka av hagebyen må også stå for kosten rundt opprydding.

NBI Eventuelle senere bemerkninger fra f.eks. kommunen må den utførende part stå for.

Forslag til vedtak

Siden dette er endringer på fellesareal så må saken opp i GF. Andelseierne i Tore Hunds vei 2-6 ønsker at GF gir styret fullmakt for å se på muligheten til å felle/ trimme de ønskede trærne (som står i skråningen ned til Økernveien på Lille Tøyen Borettslag sin eiendom). Trærne vi ønsker å felle markeres og dersom styret ønsker å beholde noen av de merkede trærne så ønsker vi at disse trimmes.

Vedlegg

4. Område_trefelling.PNG

Sak 15

Vedtektsfeste dugnadspenger

Forslag fremmet av:
Sarah Linn Launing

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

14 av 74

Sak 17

Reversering av prisoppgang på parkering for bil

Forslag fremmet av:
Henrik Robert Aarseth

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Foreslår reversering av prisoppgang på parkering. Det er generell prisøkning, på rente, mat og energi priser, så eg foreslår at vi reverseres parkerings- leieprisene til tidligere prisnivå (300,-) og ikke økes priser som ikke er påvirket av prisøkningen. Å øke prisen på parkering kan ikke forsvares med at man trenger penger til andre formål, eller at økte priser trengs for å bldgjøre de som ikke har bil.

Styrets innstilling

Styret satte tidligere i år opp prisen på parkering i retning av markedspris til kroner 600 per måned. Styret forvalter fellesområder på vegne av andelshaverne og det er viktig at det oppfattes som rettferdig leiepris av fellesområder, uavhengig om en har bil eller ikke - vi kan i teorien fjerne alle parkeringsplassene for bil og benytte området til noe annet. Videre er det lovpålagt at borettslaget kan tilby lødeinfrastruktur om en andelshaver ønsker å etablere et ladepunkt til sin bil, derfor blir det økte kostnader tilknyttet parkering i årene som kommer.

Forslag til vedtak

Foreslår at vi reverseres parkerings- leieprisene til tidligere prisnivå (300,-)

Sak 18

Stopping av påtenkt "ladestasjon" for el biler i borettslaget

Forslag fremmet av:
Henrik Robert Aarseth

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Stopping av påtenkt "ladestasjon" for el biler i borettslaget. Nå som kostnadene ellers er gått opp, bør det ikke planlegges ladestasjoner i borettslaget. Det ikke er strengt tatt nødvendig siden det er ladestasjoner i gangavstand (hagebyen), samt at man ikke kan kreve å ha ladestasjoner i en tid da vi fort kan få andre drivstoff på markedet. På samme måte som bensinbileiere ikke kan kreve å ha en bensinpumpe på parkeringen, kan heller

| |
|--|
| ikke ladbileiere kreve ladestasjoner.. Pluss at det mest sansynlig vil øke vedlikehold, administrasjon og reparasjonskostnader over tid. |
| Min personlige mening er at bateribiler kommer til å være forbigående. Det er begrenset med kobolt, litium og andre råvarer, pluss at det er 3 ganger så dyrt å gjenvinne brukte batteri som å lage nye. |
| Styrets innstilling Dette forslaget vil ikke kunne resultere i et vedtak vi kan oppfylle. |
| Retten til lading av elbil og ladbar hybridbil er nå lovfestet, både for sameier og borettslag. |
| Utgangspunktet i reglene i borettslagsloven paragraf 5-T1 a og eierseksjonsloven paragraf 25 a er at beboerne har rett til få satt opp lader for elbil eller ladbar hybridbil. |
| Samtidig vil man i borettslag og sameier fort se at det kan være lurt å legge inn ladere på alle parkeringsplasser med en gang. I tillegg kan det dukke opp spørsmål knyttet til oppgradering av strømmettet. |
| Forslag til vedtak Stopping av påtenkt "ladestasjon" for el biler i borettslaget. |
| Sak 19 |
| Reguleringsstopp |
| Forslag fremmet av: Henrik Robert Aarseth |
| Krav til flertall: Alminnelig (50%) |
| Reguleringsstopp. For å ta ned utgifter og arbeid til styret og beboere, foreslår eg stopp i regulering og nye boretts-krav, som øker arbeidsmengden , så lenge det ikke er strengt nødvendig |
| Styrets innstilling Styret anser dette allerede som del av sine plikter og oppgaver, og det behøves ikke et vedtak for dette. Det er viktig å skille på styrets ansvar og andre tidkrevende ting som generalforsamlingen pålegger/forventer av styret (som å legge frem en helhetlig plan for uteområdet, bistå i tvister, generelle spørsmål og henvendelser) |
| 17 av 74 |
| Da borettslaget har fått fremlagt en plan for uteområdet ønsker vi å foreslå å ta dette videre og benytte mer av fellesområdene våre til opphold, lek og rekreasjon fremfor parkeringsplasser. |
| Styrets innstilling Endringer av fellesområder er generalforsamlingens ansvar. Om generalforsamlingen ønsker færre parkeringsplasser for bil, eller mer grøntområder, er det opp til flertallet. |
| Borettslaget har utarbeidet et mål bilde fra landskapsarkitekt for hvordan uteområdet kan se ut etter utført vedlikeholdsarbeid og andre prosjekter. Det er fremdeles mulig å justere videre prosjektering av delområdene og gjennomføringen slik at det blir flere grøntområder og færre parkeringsplasser for bil. |
| Dagens leietakere har 3 måneder gjensidig oppsigelsesfrist for sine parkeringsplasser. |
| Forslag til vedtak Foreslår å omgiøre arealet benyttet til parkeringsplasser til rekreasjonsområde for lek, perseller, og annet, foreslår at det gjenstår 2 parkeringsplasser for bil, en til gjesteparkering og en til delebil (Otto, Hyre, el.) |
| Sak 21 |
| Fastsettelse av honorarer |
| Krav til flertall: Alminnelig (50%) |
| Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000. |
| Forslag til vedtak Styrets godtgjørelse settes til 160 000. |

19 av 74

| |
|---|
| Styret har allerede definerte plikter og ansvar, inkludert å forvalte borettslagets knappe midler på vegne av andeishaverne. Skal vi opprettholde verdien i vårt borettslag og leiligheter, må vi utføre vedlikehold. Dette er både strengt nødvendig og styrets plikt. |
| Oppgraderinger, slik styret forstår forslaget stilt, blir fremmet for generalforsamlingen så fellesskapet kan bestemme om en ønsker å benytte penger på slike tiltak. |
| Mer generelt: Styret skal sørge for drift og vedlikehold av sameiet, og forestå den daglige driften av sameiet. |
| Drift innebærer blant annet å kreve inn fellesutgifter, føre regnskap, betale regninger fortløpende, ha kontakt med myndigheter og naboer. |
| Styret kan uten generaiforsamlingens samtykke sette i gang alt vanlig vedlikehold, uansett kostnad. Det går et skille mellom vedlikehold og arbeid som går ut på å heve standarden ved nyanskaffelser, utbygninger etc. Skille har betydning for når et vedtak kan treffes av styret, eventuelt sameiermøtet med vanlig flertall, og når det kreves to tredjedels flertall på sameiermøtet. |
| I forvaltning av sameiets felles anliggender, ligger først og fremst det at styret skal gjennomføre vedtak fattet av sameiermøtet. |
| Hva som ligger i vanlig forvaltning og vedlikehold må vurderes konkret av det enkelte sameiet. |
| Det er dessuten styrets ansvar å treffe de beslutninger som ikke etter lov eller vedtekter er tillagt andre. |
| Forslag til vedtak Reguleringsstopp. For å ta ned utgifter og arbeid til styret og beboere, foreslår eg stopp i regulering og nye boretts-krav, som øker arbeidsmengden , så lenge det ikke er strengt nødvendig |

Omregulere parkeringsplasser for bil til andre formål

Sak 20

Forslag fremmet av:
Alexei Møkel

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

18 av 74

Sak 22

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marianne Langrind Kvanvik
Å benytte ekstern profesjonell styreleder eller styremedlem vil ikke medføre økte kostnader for borettslaget, og tillater fremdeles en rettferdig styregodtgjørelse for gjenværende medlemmer. Dette tilbudet er på kr 106 875,- per år.

Jeg har over 20 års erfaring som advokat, og har opparbeidet meg omfattende og bred kompetanse innen eiendomsrelaterte problemstillinger, forsikring- og erstatningsrett.

Jeg har drevet ordinær advokatpraksis og hatt en periode på 9 år i forsikringselskap hvor jeg var med på utvikling av forsikringsprodukter og oppbyggingen av skadeoppgjøret.

I perioden før og etter har jeg drevet en ordinær advokatvirksomhet og bistår både selskap og privatpersoner og har opparbeidet betydelig prosedyreerfaring fra domstolene.

Jeg bistår sameier, borettslag (styrer) og enkeltpersoner med sameierrettslige problemstillinger. Har god kjennskap til hvilke utfordringer som oppstår, og således hvordan unngå konfliktsituasjoner.

Med vennlig hilsen,
Marianne Langrind Kvanvik
Advokat MINA
Partner i Advokatfirmaet Kvanvik & Schjetne
Profesjonell styreleder

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

- Svein-Egil Hansen
Har jobbet som driftsleder innen eiendom siden 2000. Både med eiendomsutvikling på byggherre siden (oppfølging av kontrakter, lovgivning og avtaler) samt lang erfaring fra (hands on) bygg og anlegg. Tidligere styremedlem i Eiksmarka sameie.

Vedlegg

20 av 74

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

| | |
|---------------|---------------------------|
| Styret | |
| Leder | Emil Niclas Hofseth |
| Styremedlem | Anders Laumann Eide |
| Styremedlem | Kristian Gjerde Løkken |
| | Dronning Ingrid's Plass 1 |
| | Dronning Ingrid's Plass 1 |
| | Dronning Ingrid's Plass 1 |

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Lille Tøyen Borettslag

Borettslaget består av 60 andelsleiligheter. Lille Tøyen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986088482, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 128 125

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

Lille Tøyen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er BDO AS.

Vedlegg 1

22 av 74

8158 årsrapport komplett.pdf

Vedlegg 1

23 av 74

8158 årsrapport komplett.pdf

3

Lille Tøyen Borettslag

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

Vedlegg 1

24 av 74

8158 årsrapport komplett.pdf

Vedlegg 1

25 av 74

8158 årsrapport komplett.pdf

2

Lille Tøyen Borettslag

Styrets arbeid

Styrets arbeid gjennom det siste året har vært fokusert på å oppfylle styrets plikter og ansvar gitt av vedtektene og borettslagsloven, og hatt et spesielt fokus på sunn økonomisk forvaltning, kartlegging av teknisk tilstand og bærekraft. Dette har vært spesielt viktig i de økonomisk turbulente tidene vi lever i for å få forutsigbarhet og for å kunne prioritere.

Styret har blant annet gjennomført følgende aktiviteter ut over normal interkontroll, saksbehandling og forvaltning:

- Samarbeidet med OBOS Prosjekt for innspill til vedlikeholdsplanen og for å sikre en god oversikt over eiendommens tilstand og prioriteringer for de kommende årene. Disse innspillene er nå lagt inn i styrerommet.no sin vedlikeholdsportal så de kan prioriteres og budsjetteres med i årene som kommer.
- Migrert arkiv og e-posthistorikk til styrerommet.no, tatt i bruk HMS- og vedlikeholdsverktøy så det blir mer oversiktlig for styret å planlegge, og med det mer forutsigbarhet i utgifter og økonomi.
- Utforsket alternativer for oppvarming av varmtvann for å redusere strømforbruket og spare penger, samtidig som det bidrar til økt bærekraft. Det er innsparringspotensial ved å skifte ut varmtvannsberedere til type som kan varmes opp av varmepumpe (luft til væske).
- Jobbet med Lala landskapsarkitekter for å utvikle et målbilde for uteområdene og bidra til et fremtidsrettet og bærekraftig borettslag.
- Gjennomført nødvendige tiltak og rettet opp mangler i forbindelse med brannteknisk tilstandsanalyse, inkludert blant annet sikker og røykfri rømningsvei, samt HMS-sikring av røykluke. Borettslaget følger nå beste praksis for brannsikkerhet og har årlige rutiner for å vareta dette nivået. Det inkluderer brannøvelser og tekniske kontroller.
- Montert en frostfri og selvdrrenerende utekran på baksiden av blokka og klargjort hageslangen for kommende sesong.
- Tegnet en avtale med Smedstad og Vangsøy Rørservice AS, som andelseiere kan benytte seg av i private ærend.
- Forberedt ny vaktmesteravtale med Lille Tøyen Hageby (pågående).
- Håndtert forskjellige skader og forsikringsaker.
- Planlagt og gjennomført vedlikehold på teknisk utstyr som avfallscontainere, vaskeri, heis og pumper, i tillegg til koordinering av utrykninger ved driftsstans.
- Oppgradert fellesvaskeriet til en selvbetjent løsning ifm. outsourcing av driften av fellesvaskeriet.
- Løpende dialog med Oslo Kommune og entreprenør for å fremme borettslagets interesser ifm. ferdigstilling av sykehjemsprosjektet.
- Gjennomgått og utbedret ventilasjonsanlegg i kjellerleiligheter.
- Gjenniført kontrakt for leie av parkeringsplasser for bil

Styret har også kommunisert aktivt med beboerne gjennom året, blant annet gjennom nyhetsposter og vibbo-meldinger. Vi har jobbet for å finne en balanse mellom nødvendig vedlikehold, frivillige oppgraderinger og finansiering, spesielt med tanke på dagens usikre økonomiske klima. Vi mener vi har etablert et godt grunnlag på styrerommet.no ved å innføre rutiner og verktøy som styret i fremtiden vil kunne nyte godt av, og med det raskere komme seg inn i rollen og sikre en kontinuitet og langsiktighet i styrearbeidet.

4

Lille Tøyen Borettslag

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 230 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og felegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lille Tøyen Borettslag.

Lån

Lille Tøyen Borettslag har 2 lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrøderett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har linglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

| | |
|--|------------------|
| NOTE: 2 | |
| INNKREVDE FELLESKOSTNADER | |
| Felleskostnader | 1 823 337 |
| Tv/internett | 143 280 |
| Parkering | 32 400 |
| Kostnader lån 2 | 27 086 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 2 474 264 |
| Kapitalkostnader reguert på IN-lån | 76 092 |
| Overført til kapitalkostnader | -2 550 356 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 2 026 103 |
| NOTE: 3 | |
| ANDRE INNTEKTER | |
| Automatpenger | 20 850 |
| Regnskapskorrigeringer | 362 |
| Leie av plass til basestasjon, Ice Communication | 34 697 |
| Nøkler | 400 |
| Skilt | 200 |
| Leie av antenneplass, Telenor Norge AS | 33 037 |
| Leie av plass til basestasjon, Telia Norge AS | 55 883 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 145 429 |

| | |
|------------------------------|----------------|
| NOTE: 4 | |
| PERSONALKOSTNADER | |
| Arbeidsgiveravgift | -22 560 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -22 560 |

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 160 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 025.

Vedlegg 1

30 av 74

8158 årsrapport komplett.pdf

8158 årsrapport komplett.pdf

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR
Juridisk bistand -4 500
OBOS Prosjekt AS -63 998
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -5 855
Lala Tøyen as -71 719
SUM KONSULENTHONORAR **-146 072**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD
Oslo Entreprenørbedrift AS, brannsikringstillak -859 583
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD **-859 583**
Drift/vedlikehold bygninger -83 530
Drift/vedlikehold VVS -36 481
Drift/vedlikehold elektro -24 125
Drift/vedlikehold utvendig anlegg -33 502
Drift/vedlikehold heisanlegg -55 077
Drift/vedlikehold brannsikring -257 303
Drift/vedlikehold vaskerianlegg -25 515
Egenandel forsikring -30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-1 405 116**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER
Vann- og avløpsavgift -178 752
Renovasjonsavgift -149 634
SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-328 386**

Vedlegg 1

31 av 74

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| NOTE: 10 | |
| ANDRE DRIFTSKOSTNADER | |
| Container | -3 659 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -6 725 |
| Vakmester tjenester | -77 980 |
| Vakhold | -19 980 |
| Renhold ved firmaer | -65 474 |
| Snørydding | -43 182 |
| Andre fremmede tjenester | -21 478 |
| Trykksaker | -22 |
| Andre kontorkostnader | -2 320 |
| Porto | -20 |
| Kontingenter | -2 650 |
| Bank- og kortgebyr | -3 272 |
| Velferdskostnader | -409 |
| Konstaterte tap | -105 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -247 275 |

| | |
|---|---------------|
| NOTE: 11 | |
| FINANSINNTEKTER | |
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 981 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 604 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 1 780 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 22 765 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 27 130 |

| | |
|---|-----------------|
| NOTE: 12 | |
| FINANSKOSTNADER | |
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken, lån 1 | -820 562 |
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken, lån 2 | -26 053 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -846 615 |

| | |
|------------------------|--------------------|
| NOTE: 13 | |
| BYGNINGER | |
| Kostpris/bokført verdi | 110 021 010 |
| SUM BYGNINGER | 110 021 010 |

Tomten er kjøpt. Gnr 128/bnr 125
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf noten om drift og vedlikehold.

Vedlegg 1

32 av 74

8158 årsrapport komplett.pdf

33 av 74

8158 årsrapport komplett.pdf

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER
Hagemøbler
Kostpris 2021 22 800
Avskrevet tidligere -2 280
Avskrevet i år -4 560
15 960

Andre anleggsmidler
Tilgang 2001 37 156
Avskrevet tidligere -18 576
Avskrevet i år -6 192
12 388
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **28 348**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-10 752**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER
Utlegg skadesaker 33 750
IN lån, avregningskonto 33 523
Viderefakturerte andel av faktura fra Coor Service Management AS 22 022
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **89 295**

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL
Oppkjøpt egenkapital 20 722 730
Egenkapital fra IN tidligere 8 983 119
Egenkapital fra IN 2022 0
Reduksjon EK fra IN -1 442 181
SUM ANNEN EGENKAPITAL **28 263 668**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

13

Lille Tøyen Borettslag

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken, lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,95 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2022

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79330064. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforsvalning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforsvalningvia epost oeef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.06 og 30.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir retumert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Vedlegg 1

34 av 74

8158 årsrapport komplett.pdf

Vedlegg 1

35 av 74

8158 årsrapport komplett.pdf

Lille Tøyen borettslag

ved *Sebra Forvaltning AS - Gladerveien 1— 0661 Oslo*
lilletoyenbrf@gmail.com

Oslo, 20. februar 2017

Til andelseiere i Lille Tøyen borettslag

Det er dessverre konstateret flere vannlekkasjer fra bad i blokka den siste tiden. Årsaken er en kombinasjon av 50 år gamle jernsluk, og at man ved tidligere oppussinger har lagt nye fliser og/eller belegg rett på gammelt belegg og/eller fliser.

Takstmannen har anbefalt styret sende ut en generell advarsel til alle andelseiere om at man må påregne at slike skader vil i løpet av få år oppstå i alle leiligheter med originalt sluk fra 1969. Takstmannen og styret anbefaler derfor at hver andelseier selv planlegger en totalrenovering av bad i løpet av den neste femårs-perioden, med mindre badet i nyere tid er totalrenovert med godkjent og dokumenterbar membran og sluk. Badet må pigges ned helt til grunnbetongen slik at gamle lag med bad blir fjernet. Stoppekranen befinner seg også på badet, og har i mange leiligheter begynt å lekke, så det anbefales å få byttet ut den også.

Borettslaget vil refundere kostnadene knyttet til nytt sluk med inntil 10.000 kr inkl. mva.

Når noe skal gjøres på badet ditt er det viktig at arbeidet gjøres i henhold til våtromsnormen. Vi anbefaler å ta en såkalt «Vannsjekk» som tilbys av rørleggerkjeden Varme & Bad. Du får en oversiktlig tlist andrsrapport der de også beskriver hvilke tiltak du må gjøre for å få alt på stell. Se mer på <http://vb.no/bad/vannsjekken>

Ved en renovering må berørt andelseier i underliggende etasje varsles, og tidspunkt for arbeid avtales på forhånd. Tak/himling, eventuelt berørte vegger, innredninger, kasser etc. i underliggende leilighet skal tilbakeføres til eksisterende standard etter utført sukskifte, og må dekkas av deg.

Oppussing av bad medfører normalt mye støy. Det er derfor viktig å informere alle beboerne i hele blokken om dette, når arbeidet starter, og hvor lenge man må kunne påregne støy. Det er viktig å vise hensyn, og at entreprenørene holder seg innenfor tidsrommet 08-17 med støyende arbeid.

Ved et eventuelt salg av leiligheten før oppussing, så er det viktig å informere om badets tilstand. Ta

kontakt om du lurer på noe!

Med vennlig hilsen styret i Lille Tøyen borettslag

Vedtekter

for Lille Tøyen Borettslag – org. nr. 986 088 482
vedtatt på konstituerende generalforsamling, sist endret den 3. mai 2018
endret på ordinær generalforsamling den 21.06.2022

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1. Formål

Lille Tøyen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2. Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1. Andeler og andelseiere

- 2.1.1. Andelene skal være på kroner fem tusen
- 2.1.2. Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.
- 2.1.3. Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte. Andre juridiske eiere plikter uopfordret å selge sine boliger, utleie fra slike juridiske eiere kan ikke godkjennes.
- 2.1.4. Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2. Sameie i andel

- 2.2.1. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- 2.2.2. Deresom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2.3. Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- 2.3.1. En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- 2.3.2. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes.
- 2.3.3. Nakter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- 2.3.4. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- 2.3.5. Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

Side 1 av 6

3. BORETT OG BRUKSOVERLATING

3.1. Boretten

- 3.1.1. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- 3.1.2. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- 3.1.3. Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- 3.1.4. En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- 3.1.5. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3.2. Bruksoverlating

- 3.2.1. Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- 3.2.2. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år.
 - andelseieren er en juridisk person.
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen én måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- 3.2.3. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning, dersom disse er en del av andelseiers husstand. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Styret har rett til å kreve dokumentasjon på at overlattelse ikke overstiger 30 døgn i året.
- 3.2.4. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor boretts-laget.

4. VEDUKEHOLD

4.1. Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

Side 2 av 6

FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6.1. Felleskostnader

Fellesskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente.

6.2. Borettslagets pantesikkerhet

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

6.3. Individuell nedbetaling av felleslån

Ved en individuell nedbetaling av felleslån vil banken anse innbetalingen som en ekstraordinær nedbetaling av borettslagets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at andelseiere som innfrir sin andel får sidestilt sikkerhet i bankens pantedokument. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige andelseiere, også for de andeler hvor felleslånet er innfridd, fortsatt huffer for borettslagets øvrige gjeld og øvrige andelslavers manglende felleskostnader.

6. STYRET OG DETS VEDTAK

7.1. Styret

- 7.1.1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges om ønskelig.
- 7.1.2. Funktionsiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, med mindre generalforsamlingen bestemmer noe annet. Styremedlemmer og eventuelle vara-medlemmer kan gjenvelges.
- 7.1.3. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

7.2. Styrets oppgaver

- 7.2.1. Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektenes er lagt til andre organer.
- 7.2.2. Styreleder skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- 7.2.3. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
- 7.2.4. Styret i borettslaget skal kun bruke styrommet.no, VIBBO, Google Drive og borettslagets Gmail-konto til all kommunikasjon. Dette gjelder både e-post, styremøter og forberedelser til årsmøter. Bruk av privat e-post i styrearbeidet er tillatt, så lenge borettslagets e-post er på kopi i alle ledd.

Side 3 av 6

5.3. Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfulbyrdsleslovens kapittel 13.

5.2. Pålegg om salg

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

5.1. Mislighold

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

5. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

4.2. Borettslagets vedlikeholdsplikt

- 4.2.1. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- 4.2.2. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- 4.2.3. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelke-lag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- 4.2.4. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unøddig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- 4.2.5. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §5-18.



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 eignedom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.



Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Boligkjøperpakken:

| | |
|---|---------------|
| Boliger med andels-/aksjenummer | 6 850 kroner |
| Boliger med seksjonsnummer | 7 650 kroner |
| Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA | 12 650 kroner |
| Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA | 14 650 kroner |

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Huseierne



EIENDOM NORGE
Bransjeforening for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støtemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEEno
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

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.

GENNOMFØRING 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 annonerte 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 avvike 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 oppfordre 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 bekræfte 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.

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 55230004

Adresse: Dronning Ingrid's plass 1, 0576 Oslo

Betegnelse: GNR 128, BNR 125 i Oslo kommune

Gis herved bud stort kr. **skriver**

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)



SCHALAPARTNERS.NO