Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Bøkkerveien 14C
0579 OSLO
Gnr./Bnr.: 124/237
Seksjonsnr./Andelsnr. : 2/70
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 77 m²

Totalt bruksareal (BRA): 77 m²

Befaring

Befaringsdato: 19.04.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Daniel Buchhave

Mobil: 90913150

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	19.04.2024
Referansenummer	15054881
Meglerforetakets oppdragsnummer	17-24-0129
Hjemmelshaver/selger	RØEN TOM ANDRE/VANGEN DINA LILLESETH
Bygningssakkyndig inspektør	Daniel Buchhave
Tilstede på befaringen	Tom Andre Røen/Dina Lilleseth Vangen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	22.04.2024 14:13

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Bøkkerveien 14C
Postnummer/sted	0579 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	124/237
Seksjonsnr./Andelsnr.	2/70
Tomt	Eiet tomt: 2091 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2018		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Krydderhagen E0 Borettslag, beliggende i Bydel Grünerløkka, Oslo kommune. Borettslaget består av 102 andeler og har felles tomteareal. Fellesområde opparbeidet med blant annet asfalterte adkomst- og internveier, lekeområde, sittebenker, plenarealer å, busker og annen beplantning.

Boligbygg over 9 etasjer samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn, grunnmur, bærende vegger og skillende dekker av betongkonstruksjoner. Utvendige fasader i hovedsak forblendet med teglstein. Tilnærmet flat takkonstruksjon (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Entrédør med brannklasse EI30 og lydklasse R"w35dB. Balkongdør og vinduer med karmer/rammer av tre og tre-lags glass. Tilknyttet varmtvann/oppvarming. Vannbåren varme til radiatorer i stue. Balansert ventilasjon.

Hjørneleilighet beliggende i byggets 8.etasje. Adkomst via felles trappegang med heis og callinganlegg.

Leiligheten består av entré/gang, bad, stue med åpen kjøkkenløsning, to soverom og bod.

Utgang fra stue til sydøstvendt balkong.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Felles takterrasse med adkomst via felles gang i 8.etasje.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. 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. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
8.etasje	72			72	7
	Entré/gang, bad, stue med åpen kjøkkenløsning, to soverom og bod.				Balkong.
Kjeller		5		5	
		Bod.			
SUM	72	5		77	7
	Total bruksareal: 77 m²				

Kommentar til areal

Utgang fra stue til sydøstvendt balkong på 7m2 (TBA).

Leiligheten disponerer en bod i kjeller, merket nr. 70, på 5m2 (BRA-).

Leiligheten inneholder 68 m2 P-rom og 4 m2 S-rom. S-rom består av innvendig bod.

Rapport

Våtrom - Adkomst via entré

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med malt flate og downlights. Vegghengt servantskap med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap og stikkontakt på vegg over servant. Dusj på gulv i hjørnet med innfellbare dører. Dusjbatteri med regn- og hånddusj. Vegghengt toalett med innebygd sisterne. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 33 %, temperatur 24,3 grader C og duggpunkt 6,6 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 24 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter i matt hvit utførelse. Benkeplater av laminat. Nedfelt rustfri oppvaskkum med ett-greps armatur. Fliser mellom benkeskap og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrert oppvaskmaskin og komfyr. Nedfelt induksjonstopp. Ventilator i overskap med komfyrvakt. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Automatisk lekkasjestopper.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

Øvrige rom

Gulvflater belagt med tre-stavs parkett. Vegger med malte slette flater. Nedsenket himling med malt flate i entré/gang. Øvrige himlingsflater med malt betong. Glatte hvite innerdører. Skyvedørsgarderobe i hovedsoverom.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

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

Overflater gulv	Det er stedvis registrert noe knirk i gulvflater.

Etasjeskiller - 8.etasje

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

Følgende rom er målt: Entré/gang og stue/kjøkken.

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

Skjevhetsmåling

Skjevhetsmåling	Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 5 mm i entré/gang og ca. 2 mm i stue/kjøkken.

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

Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Tilknyttet varmtvann/oppvarming. Vannbåren varme til radiatorer i stue. Fordelerskap for rør-i-rør og vannbåren varme med stoppekraner plassert i gang. Balansert ventilasjon.

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

Hovedstoppekran - Vannbåren varme - Ventilasjon

TGIU Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. Entré/gang og bad 2,26 meter. Stue/kjøkken og begge soverom 2,60 meter.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré/gang.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. ,Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.
Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

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

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget og det er ikke registrert avvik. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann, og må sees i den sammenheng.

Brann

Leiligheten har brannslukningsapparat, røykvarslere og sprinkleranlegg.

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

Brannslokkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Dører og vinduer

Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Entrédør med brannklasse EI30 og lydklasse R"w35dB. Balkongdør og vinduer med karmer/rammer av tre og tre-lags glass.

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

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sydøstvendt balkong på 7 m2. Balkongen er belagt med terrassebord og har rekkverk av metall. Rekkverkshøyde er målt til 126 cm. Utebelysning og stikkontakt på vegg.

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

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Fremlagt prosjekttegning over leiligheten.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt samsvarserklæringer ifm nytt elektrisk anlegg i leiligheten, datert 01.11.2018.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 17.04.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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 gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

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

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, 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. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

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 som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

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 svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, 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 utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Våtrom - [Sluk bad]

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Grünerløkka Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	17240129
Adresse	Bøkkerveien 14C		
Postnr.	0579	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2016	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år 4 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja		
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	VANGEN	Etternavn	DINA LILLESETH
Selger 2 Fornavn	RØEN	Etternavn	TOM ANDRE

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

Firmanavn

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 underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar AF-Gruppen har fikset sprekk i vegg

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader 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 skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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.

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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, tømrerarbeid 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 nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag 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/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ 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 innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter 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/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/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

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Oppdaget i noen få leiligheter. Sameiet har forsikring som har håndtert dette.

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 regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet 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 premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller 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 sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet 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, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma 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 brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

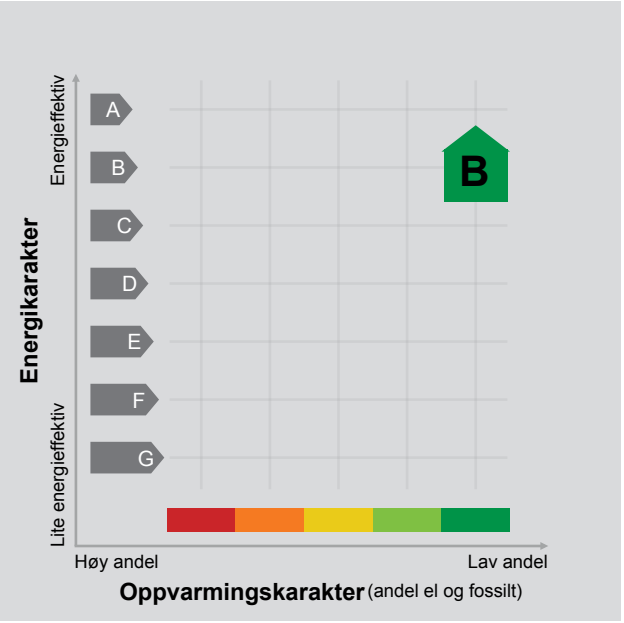
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 22/04/2024 17:16:12 (EES-versjon: 2)

ENERGIATTEST

Adresse	Bøkkerveien 14C
Postnummer	0579
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	237
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300600768
Bruksenhetsnummer	H0803
Merkenummer	14d75b47-f253-4850-aecd-91b67d9b8b72
Dato	11.04.2024
Innmeldt av	Student v/ ELLEN-CHRISTINA OLSSON HVEDING



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2018
Bygningsmateriale:	
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bøkkerveien 14C
Postnummer: 0579
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0803
Dato: 11.04.2024 8:47:08
Energimerkenummer: 14d75b47-f253-4850-aecd-91b67d9b8b72

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 124
Bruksnummer: 237
Seksjonsnummer: 2
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300600768

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2018

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	38 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m²
Oppvarmet BRA	72 m²
Totalt BRA	72 m²
Oppvarmet luftvolum	194 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	204,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,78 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	110 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

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

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,18
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,24
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,76
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	15.8.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Student
Navn person	Aleksander

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	18,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	9,6 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,8 kWh/år
Pumper	0,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	98,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 467 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	103,71 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 546 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	103,71 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 467 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 474 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 993 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 467 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	29,2 %

Rev.: 9. mai 2019

Husordensregler

For Borettslag Safran E1 og E2

Husordensreglene er å anse som et supplement til Lov om burettslag (burettslagslova) og de vedtekter som til enhver tid er gjeldende for borettslaget.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at disse overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i borettslaget og mellom naboer. I tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen.

- Et godt naboskap kjennetegnes ved åpen kommunikasjon, at man føler ansvar for hverandre, vår felles eiendom og at alle bidrar til et godt bomiljø.
- Vis hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom.
- Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre.

2. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt andelseier og beboer er pålagt å sette seg inn i den til hver tid gjeldende branninstruks samt påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over.

Safran Borettslag har seriekoblet sentralt varslingssystem, som automatisk varsler brannvesen både ved utløsing av røykdetektor og brudd på sprinkleranlegg.

- Ved alarm: Påse at alarm stedet er fysisk sjekket og klarert FØR klokkene skrus av og sentralen nullstilles. Ved FYSISK bekreftet falsk alarm, på ALLE alarm steder, kan utrykningen fra brannvesenet kanselleres ved å ringe tlf 110.
- Andelseier er ansvarlig for at detektorer og dyser ikke tildekkes og at de holdes i forsvarlig stand.
- Oppgang 14 A/B/C har nødtrapp. Disse og samtlige dører og korridorer fungerende som rømningsvei skal ikke under noen omstendighet være sperret eller på annen måte benyttes til lagring som er til hinder for sikker utgang for beboere.

Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må

oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling i fellesområder (kun asfalterte områder borte fra innganger) og takterrasse plikter man å ivareta brannsikkerhet etter gjeldende lover og forskrifter, samt rydde opp etter seg iht. øvrig reglement.

- Bruk av engangsgrill tillates ikke på takterrassen.

3. Avfallshåndtering

Søppel skal bare settes på henviste plasser. Det må ikke settes avfall utenfor og rundt søppelsiloene. **Tømming av siloene stoppes dersom søppel ligger rundt.**

Enhver hensettelse av søppel på eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og ved siden av søppeldeponi er ikke tillatt. Etter oppfordring til rydding, uten resultat, har styret og borettslaget hjemmel, jf. punkt 7, til å etterfakturere vedkommende for kostnaden relatert eventuell opprydding. Sigarettsneiper og snusposer skal ikke kastes på fellesområdene.

Nærmeste avfallshåndtering er Løren Mini-Gjenbruksstasjon med adresse:
Vekslerveien 3. For mer informasjon se Oslo kommunens hjemmeside.

Husholdningsavfall

Skal kildesorteres etter kommunens anvisning.

- Søppelsiloer for restavfall skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer.
- Papp, kartong, papir og gavepapir må kastes i egen silo for papiravfall. Flyttepapp og større, stivere papp plugger avfallssiloen. Disse må i tilfelle klippes til mindre biter eller leveres til kommunens gjenbruksstasjon.
- Som hovedregel; Får du ikke plass til avfallet ditt gjennom lukene i avfallsiloene er du pliktig til å finne alternativ løsning for å kvitte deg med avfallet, som ikke er til sjenanse eller forsøpler Krydderhagens område.

Glass og metallemballasje

Leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område.

Øvrig avfall

Hageavfall, store gjenstander og byggavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

4. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere eller beboere.

Bestemmelser for ro og orden

- Det skal være alminnelig ro mellom kl. 21.00-07.00 på hverdager, og mellom kl. 23.00-09.00 i helger. Hensikten er ikke å hindre vanlig besøk på kveldstid, men primært utvendig støy til sjenanse.

- Det tillates ikke å utføre støyende arbeid som boring og banking, samt musikkøvelser, o.l. på hverdager etter kl. 20.00, lørdag etter kl. 18.00. Det er ønskelig at støyende aktiviteter i all hovedsak ikke utføres på søndager/helligdager, men av praktiske årsaker har styret valgt å også åpne for dette, da begrenset til tidsrommet mellom kl. 12.00-16.00.

- Det oppfordres til å vise hensyn til naboene. Hold støynivå nede på et akseptabelt nivå. Lek på innvending fellesområde skal ikke forekomme.

Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Bruk gjerne oppslagstavle ved oppgangen.

Balkongskikk

Balkongen må ikke benyttes til sjenanse for øvrige beboere. Blomsterkasser o.l. skal til enhver tid henge på innsiden av balkongrekkverket. Beboere må for øvrig påse at gjenstander ikke faller ned fra balkongen, dvs. sørge for tilstrekkelig montering, og ta forholdsregler ved dårlig vær.

Forbud mot risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer.

Ytterdører og heis

Beboerne skal påse at inngangsdørene til bygget holdes låst til enhver tid. Dørpumpene og heis tar skade av å sperres i åpen stilling.

Røyking

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene. Vis også hensyn til naboer ved røyking på verandaen.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Det forutsettes at eier av dyr er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for dyrehold.

1. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Fellesområder og hageareal skal ikke benyttes som dyretoalett. Urinering på fast plass ødelegger beplantning og skaper sjenerende lukt i nærmiljøet.

4. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

5. Orden i fellesområdene

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene. Det er alle beboeres ansvar å bidra til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Økt vedlikehold gir økt felleskostnad. Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting.

- Andelseier er ansvarlig for enhver skade som han/hun, eller personer vedkommende slipper inn på eiendommen, skulle påføre eiendommen. Vis derfor varsomhet slik at vi ivaretar våre felles arealer.

- Det tillates ikke å mate fugler på fellesområdene.

5.1 Oppbevaring i øvrig fellesareal

Som hovedregel ønskes ikke private gjenstander oppbevart i oppganger, korridorer og øvrig fellesareal. Det vil si: sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker, sko og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Søppelposer og lignende skal ikke oppbevares i fellesarealet. Det henvises til egne boder, samt kjelleretasje som har oppstillingsplass for både vogner og sykler.

5.2 Dekorering av fellesområder

Det er i utgangspunktet ikke anledning til å henge opp bilder eller annen form for dekorasjon i fellesområdene. Hvis dette er ønsket må naboene i aktuell etasje samtykke i at dekorasjon henges opp. Det er opphengers ansvar å sparkle og male veggen når dekorasjonen fjernes.

Utdyping av punkt 5.1 og 5.2

Av ordlyden ser man en viss form for frihet og skjønn, så sant ikke brannsikkerhet eller andre relevante forhold berøres. Det oppfordres til objektiv og saklig samtale mellom partene. Dvs. beboere i samme korridor og ellers den som berøres kommer seg imellom til enighet. Føler man at diskusjonen ikke fører frem, eller man føler fare for å eskalere situasjonen, kan styret kontaktes som tredjepart/megler.

Kommer man ikke til enighet er hovedregel at ønsket avvises.

Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende

gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte andelseier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte andelseier måtte dekke utbedringskostnadene.

Vask av bil

Vask av bil er ikke tillatt og må foretas på egnede steder utenfor Krydderhagens områder.

6. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter vedtak i generalforsamlingen. Når det gjelder oppsetting og fargevalg av markiser skal Styret kontaktes først.

Det tillates ikke å sette opp parabol.

Videre kreves Styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

7. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til Styret. Styret har hjemmel til etterfakturering for kostnad eller revurdering av boforholdet ved grove og gjentatte overtredelser jf. Lov om burettslag (burettslagslova).

8. Endring av husordensregler

Husordensreglene kan endres/vedtas av styret og etterprøves på generalforsamlingen. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Rev.: 9. mai 2019

Hilsen
Styret i Borettslaget Safran E1 og E2

Vedtekter

for
Krydderhagen E0 Borettslag Org. nr. 919507799

Revidert Vår 2019

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Krydderhagen E0 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Oslo kommune har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Et hvert eierskifte er forhåndsgodkjent av styret, så sant ikke styret blir gjort oppmerksom på omstendigheter rundt kjøper som bør undersøkes.

(3) Styret kan i ettertid trekke tilbake enhver godkjenning om det viser seg overveiende saklig grunn for dette og skal nekte/trekke tilbake godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Andelseierne disponerer hver sitt avgrensede utomhusareal i tilknytning til den enkelte bolig som avmerket på Utomhusplan i opprinnelig prospekt. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke sette opp gjerde eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Plattinger utenfor husene skal i utgangspunktet etableres i den størrelse, utførelse og materialvalg som følger av utomhusplanen og opprinnelig levering for tilsvarende plattinger. Andre materialvalg og løsninger for etablering av uteplassene kan ikke velges uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

(5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Styrets godkjenning for at andelseierne kan overlate bruken av hele boligen til andre er allerede gitt dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Styret forbeholder seg retten til å revurdere godkjenningen.

Andelseieren kan ikke drive kortidsutleie av boligen i mer enn 90 dager gjennom Airbnb o.l. formidlingstjenester.

(2) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I slike tilfeller er det adgang til å drive kortidsutleie gjennom Airbnb o.l. formidlingstjenester.

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

(5) Borettslaget kan etterfakturere andelseier for kostnad forbundet med opprydding etter andelseier og ellers kostnader som følge av mislighold og brudd på ordensregler, hærverk eller lignende.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. bolig

Kostnader til andelens forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappvann), vil bli fordelt etter areal (BRA). Dersom utbygger/borettslaget installerer individuelle energimålere skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-

22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det

samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

11.3 Pliktig medlemskap Krydderhagen Velforening/Utomhussameie

Borettslaget har rett og plikt til å være medlem av Krydderhagen Velforening/Utomhussameie. Borettslaget er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Krydderhagen Velforening/Utomhussameie og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser fremgår av vedtektene for Krydderhagen Velforening/Utomhussameie.



Årsmøte 2023

Krydderhagen E0 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 25. april - 28. april 2023

Selskapsnummer: 7719

OBOS

Velkommen til årsmøte i Krydderhagen E0 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:
Avstemningen åpner 25. april kl. 09:00 og lukker 28. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7719

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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitne
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Kamera/sensor i fellesområder +bod
7. Stikkontakt kjellere
8. Forslag til forbud mot parasoller på balkongene
9. Utbedre brannskade på takterrassen
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Krydderhagen E0 Borettslag

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

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
Aleksander Gripstad Svinddal er valgt.

Sak 3

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt og tilgjengeliggjort på vibbo.

Forslag til vedtak
Jan Näsvall er valgt.

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. Årsrapport med regnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår en økning tilsvarende konsumprisindeksen. Godtgjørelse for styret foreslås derfor satt til kr 210 000.

3 av styremedlemmene ønsker å ta ut 5000 kroner av sin andel styrehonorar i form av gavekort som en skattefri gave. Dette sparer det enkelte medlemmet for skatt og borettslaget for arbeidsgiveravgift og er helt innenfor regelverket.

Godtgjørelsen vil da bli utbetalt med 195 000 kroner som styrehonorar og 15 000 kroner som gave.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 210 000 hvor 195 000 kroner utbetales som styrehonorar og 15 000 kroner i form av gavekort.

Sak 6

Kamera/sensor i fellesområder +bod

Forslag fremmet av:
Mia Madelen Ødegaard

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei! Når vi kjøpte leilighet her i krydderhagen ble vi ganske forbauset over innbrudds mengden både i boder og leiligheter det har vært i området siste tiden. Vi kikket tilbake til tidligere årsmøter og ser at det ble fremmet forslag om kameraer i 2020. Dette ble avslått og man ble enige om å se på evt sensorer. Dette kan jeg ikke se at har blitt gjort eller tatt tak i og jeg syntes vi bør ta dette opp igjen så man kan føle seg trygg i egen leilighet. Syntes også man bør få inn fler enn ett tilbud så man har mer og sammenlikne med. Jeg har bodd i bydel Grunerløkka i snart 10 år i ca 4 forskjellige boliger og har aldri opplevd å ikke ha kamera ved inngang/postkasser og boder før. Tenker at det er en av grunnene til at dette området er utsatt.

Styrets innstilling
Styret sitter ikke med det samme inntrykket om at området vi bor er belastet med mye innbrudd. Vi har derimot erfart at boligselskapene som har direkte inngang til garasjen har hatt noen flere tilfeller.

I tillegg er styret av den oppfatning av at kameraovervåkning er svært kostbart og at det i tillegg må leies inn administrasjon som kan bemanne kameraene. Styret mener det ikke er økonomi til dette i borettslaget per nå og at kostnaden ikke er forenelig med nytten. Det viktigste tiltaket vi har mot innbrudd er å passe på at vi ikke slipper inn uvedkommende.

Styrets innstilling er at dette ikke vedtas.

Forslag til vedtak
Få inn fler tilbud på overvåkningssystem med kamera/sensor i fellesområdet og i bod området.

Sak 7

Stikkontakt kjellere

Forslag fremmet av:
Christian Fredhjem

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sette opp en dobbel stikkontakt i hver kjellerbod, til f eks fryser eller lignende.

Styrets innstilling
Styret estimerer at installasjon av en stikkontakt per bod vil koste borettslaget et sted mellom 700 000 og 1 000 000 kroner. I tillegg til dette vil det påløpe kostnader til administrasjon knyttet til avregning strømforbruket.

Styret innstiller på at dette ikke vedtas.

Forslag til vedtak
Sette opp nye kurser til stikkontakt til hver bod. Går under felles? Enkel måler per bod går også, med avregning 1 gang i året f eks

---

Sak 8

Forslag til forbud mot parasoller på balkongene

Forslag fremmet av:
Anne Raaum Christensen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Foreslår at det blir forbudt å ha parasoller på balkongene, begrunnet med svært alvorlig nestenulykke i fjor. Stor parasoll som tilsynelatende var sikret blåste ned flere etasjer og traff nesten en barnevogn.

Styrets innstilling
Styret viser til de gjeldende ordensreglenes avsnitt om "Balkongskikk" og at bestemmelsen også omfatter parasoller. Dvs. at beboerne må påse at ingen gjenstander faller ned fra balkong og sørge for at varige installasjoner er ordentlig montert. Styret mener disse reglene er tilstrekkelige.

Styret innstiller derfor på at dette forslaget ikke blir vedtatt, men dersom forslaget blir vedtatt så mener styret det er naturlig at forbudet blir lagt inn i ordensreglene. Styret vil således undersøke om det er rettslig tillatt å legge ned et slikt forbud.

Forslag til vedtak
Årsmøtet gir styret fullmakt til å oppdatere ordensreglene i tråd med forslagstillers ønske om forbud mot parasoller.

Sak 9
Utbedre brannskade på takterrassen

Forslag fremmet av:
Sarah Christina Dahmen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har oppstått en brannskade ved grillen på takterrassen i juni i fjor, men skaden har ikke enda blitt utbedret. Dette ble lovet utbedret i september, men ingenting har skjedd. Dette er skuffende, ser ikke pent ut og utgjør en fare for verdiforringelse under visninger. Det er lett å bli reservert når man ser brannskader i bygget man vurderer å kjøpe bolig i.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak
Styret pålegges å bestille utbedring av skaden så raskt så mulig.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Thomas Yndestad Crouher

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

- Kristian Hammer Tybakken

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Martin Kollenberg	2022-2024	Bøkkerveien 14 C
Styremedlem	Thomas Mark Yndestad Croucher	2021-2023	Bøkkerveien 14 A
Styremedlem	Jørgen Wacu Joramo	2022-2024	Bøkkerveien 14 C
Styremedlem	Aleksander Gripstad Svinddal	2022-2024	Bøkkerveien 14 C
Styremedlem	Guri Vatn	2022-2024	Bøkkerveien 14 C
Varamedlem	Simen Økelsrud Riiser		Bøkkerveien 14 A
Varamedlem	Kristian Hammer Tybakken		Bøkkerveien 14 C

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

Generelle opplysninger om Krydderhagen E0 Borettslag
Borettslaget består av 102 andelsleiligheter. Krydderhagen E0 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919507799, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: **124/237**

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

Krydderhagen E0 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 PWC.

Styrets arbeid

Styret konstituerte seg ved første styremøte 23. august 2022. I perioden frem til årets årsmøte er det avholdt 4 styremøter hvor saker som krever fysisk oppmøte og diskusjon er tatt opp til behandling. Stort sett har styret vært i stand til å løse løpende oppgaver hver for seg og/eller med elektroniske avklaringer. Vi har også organisert 2 dugnader.

Økonomi
Det desidert viktigste som har opptatt styret i perioden har vært kontroll av den økonomiske situasjonen. Vi er, i likhet med alle andre bedrifter og boligselskaper, i en tid med høy prisvekst og vi har vært nødt til å øke innkrevingen fra andelseierne to ganger. I tillegg har det blitt etablert individuell avregning av fjernvarme og etter at utført avregning har vist et stort etterslep har vi også økt akontoinnbetalingene betraktelig. Det vil også være det viktigste for styret i kommende periode å sikre en sunn økonomi i borettslaget fremover.

Vedlikehold og vedlikeholdsbehov
Krydderhagen Borettslag er et foreløpig ungt borettslag hvor vedlikeholdsbehovet er minimalt. Løpende vedlikehold foretas av faste samarbeidspartnere/leverandører, men det er ingen forestående planer om betydelige vedlikeholdsoppgaver. Likevel er det viktig at vi alle er forberedt på at bygninger krever oppmerksomhet med jevne mellomrom og at borettslaget må bygge opp en viss kapital for å finansiere fremtidens behov. Vi som i dag bruker og sliter på eiendommen, bør også bidra til denne finansieringer.

Reklamasjoner og garantitid
I løpet av 2023 fyller borettslaget 5 år. Det innebærer at garantitiden faller bort og at reklamasjoner ikke lenger vil være mulig å påberope, med mindre det er helt spesielle forhold. Selv om man som hovedregel må melde reklamasjoner innen rimelig tid etter at de er oppdaget, er det lurt å være ekstra oppmerksom gjennom året slik at man melder før garantitiden er borte. Dette gjøres gjennom Inattikaportalen alle har tilgang til. Det er heller ikke tilstrekkelig å kun melde inn reklamasjonen for at den skal være gjeldende. Det er viktig å være klar over at man ikke kan holde en reklamasjon «varm» ved å bare sende meldinger. Skal man stoppe garantitiden må man faktisk ta ut søksmål.

Uteareal, driftsforening og organisasjon
Krydderhagen borettslag er medlem i Krydderhagen driftsforening. Driftsforeningen skal ivareta drift av våre uteareal som f. eks vinterdrift. I tillegg til drift av uteareal ligger varmesentralen i driftsforeningen som vi deler med to andre boligselskap i Krydderhagen feltet. Borettslaget betaler en akonto inn til driftsforeningen som igjen avregner mellom de involverte boligselskapene.

HMS
Styret har tatt i bruk HMS verktøyet som leveres fra OBOS på styrerommet.no (styrets interne arbeidsportal). Her har vi etablert rutiner for det aller meste av borettslagets behov for systematisk internkontrollarbeid.

Andre saker
Styret har også i år vært opptatt av å formalisere tilfeller av bruksoverlating i borettslaget. Grunnleggende i borettslagsmodellen er et brukereierprinsipp. Det betyr at det i hovedsak skal være de som eier som bor i leilighetene. Det er lovfestede regler som må følges når man eventuelt skal overlate bruker til andre (leie ut). Dessverre har vi hatt en del tilfeller

hvor reglene ikke er fulgt og ettersom dette strider mot brukereierprinsippet er styret pålagt å aksjonere mot ulovlige utleieforhold. Det gjenstår en del arbeid her som vi må jobbe videre med i neste styreperiode.

I forbindelse med årets årsmøte er det kommet inn flere forslag knyttet til tv og bredbåndsleveransen til borettslaget. De bygger på ønsker i økt fleksibilitet og muligheten til å velge bort tv og kun ha internett. Dette har man i dag muligheten til i eksisterende avtale med Altibox ved å logge seg inn på Altibox sine sider. Avtalen med Altibox gjelder frem til 01.04.2025. Ved opphør av avtalen vil borettslaget gå inn i et nytt avtaleforhold som vil bli annonsert til beboerne på Vibbo.

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. 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. Ved årskiftet er de disponible midlene ikke positive og styret har iverksatt tiltak i form av økt innkreving for å øke likviditeten i borettslaget. I tillegg har borettslaget en fordring i form av energiavregning som realiseres i utgangen av første kvartal 2023.

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 300 000 til vedlikehold.

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 feiegebyret 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 Krydderhagen E0 Borettslag.

Lån
Krydderhagen E0 Borettslag har lån i OBOS-Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene fra 01.03.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Krydderhagen E0 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Krydderhagen E0 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 21.mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

KRYDDERHAGEN E0 BORETTSLAG
ORG.NR. 919 507 799, KUNDENR. 7719

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 390 260**	**2 309 851**	**1 390 260**	**-225 901**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		12 922 472	17 056 369	6 101 500	727 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	0	28 371	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-5 415 437	-6 134 833	-6 002 000	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-9 123 196	-11 869 498	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 616 161**	**-919 591**	**99 500**	**727 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	24	**-225 901**	**1 390 261**	**1 489 760**	**501 099**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		836 365	2 577 750
Kortsiktig gjeld		-1 062 266	-1 187 489
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	24	**-225 901**	**1 390 261**

KRYDDERHAGEN E0 BORETTSLAG
ORG.NR. 919 507 799, KUNDENR. 7719
RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		9 967 345	9 160 475	8 866 416	0
Innkrevde felleskostnader	2	3 060 590	2 948 456	3 255 584	3 969 000
Andre inntekter	3	51 409	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**13 079 344**	**12 108 931**	**12 122 000**	**3 969 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 000	-28 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-210 000
Avskrivninger	15	0	-28 371	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 500	-6 875	0	0
Forretningsførerhonorar		-82 170	-79 853	-85 000	-86 000
Konsulenthonorar	7	-4 760	-6 460	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-616 531	-475 001	-352 000	-300 000
Forsikringer		-110 123	-103 832	-120 000	-110 000
Kommunale avgifter	9	-501 491	-451 304	-452 000	-546 000
Kostnader sameie	21	-2 165 733	-743 648	-1 070 000	-1 247 000
Energi/fyring	10	-305 218	-1 146 652	-170 000	-200 000
Andre driftskostnader	11	-703 379	-632 958	-364 500	-520 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 727 105**	**-3 903 153**	**-2 846 500**	**-3 252 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**8 352 239**	**8 205 778**	**9 275 500**	**717 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		9 123 196	11 869 498	0	0
DRIFTSRESULTAT		**17 475 435**	**20 075 276**	**9 275 500**	**717 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 260	7 088	0	0
Finanskostnader	13	-4 554 223	-3 025 995	-3 174 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 552 963**	**-3 018 907**	**-3 174 000**	**0**
ÅRSRESULTAT		**12 922 472**	**17 056 369**	**6 101 500**	**717 000**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		12 922 472	17 056 369		

KRYDDERHAGEN E0 BORETTSLAG
ORG.NR. 919 507 799, KUNDENR. 7719

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	392 573 075	392 573 075
Tomt		57 538 000	57 538 000
Andre varige driftsmidler	15	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**450 111 076**	**450 111 076**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		5 773	316 097
Andre kortsiktige fordringer	16	63 560	49 263
Energiavregning	20	659 990	286 356
Driftskonto OBOS-banken		106 817	1 875 859
Sparekonto OBOS-banken		226	50 174
SUM OMLØPSMIDLER		**836 365**	**2 577 750**
SUM EIENDELER		**450 947 441**	**452 688 826**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 102 * 5000		510 000	510 000
Annen egenkapital	17	126 700 217	113 777 745
SUM EGENKAPITAL		**127 210 217**	**114 287 745**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	186 512 878	201 051 511
Borettsinnskudd	19	136 162 080	136 162 080
SUM LANGSIKTIG GJELD		**322 674 958**	**337 213 591**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		382 531	1 880
Påløpte renter		36 281	17 626
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	21	532 162	0
Annen kortsiktig gjeld	22	111 291	1 167 983
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 062 266**	**1 187 489**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**450 947 441**	**452 688 826**
Pantstillelse	23	414 802 085	414 802 085
Garantiansvar	21	534 725	0

Oslo, 17.03.2023
Styret i Krydderhagen E0 Borettslag

Martin Kollenberg Thomas M. Yndestad Croucher Jørgen Wacu Joramo

Aleksander Gripstad Svinddal Guri Vatn

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst 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	2 690 010
Digital-TV/Bredbånd	242 352
Eiendomsskatt	128 228
Kapitalkostnader på IN-lån	9 538 032
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	429 313
Overført til kapitalkostnader	-9 967 345
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 060 590**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturert Barnehagen - fjernvarme jan-okt.21. Nov-des er avregnet	51 409
SUM ANDRE INNTEKTER	**51 409**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 200**

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 200 000.
I tillegg har styret fått dekket servering for kr 4 688, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 760
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 760**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-32 739
Drift/vedlikehold elektro	-5 293
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-268 357
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-30 306
Drift/vedlikehold heisanlegg	-88 312
Drift/vedlikehold brannsikring	-180 114
Kostnader dugnader	-11 410
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-616 531**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-128 303
Renovasjonsavgift	-373 188
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-501 491**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-217 932
Andre fyringskostnader	-87 286
SUM ENERGI / FYRING	**-305 218**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-20 446
Vaktmestertjenester	-40 965
Renhold ved firmaer	-298 449
Andre fremmede tjenester	-28 922
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 688
Andre kontorkostnader	-75
Kontingenter	-306 000
Bank- og kortgebyr	-2 934
Velferdskostnader	-900
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-703 379**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 034
Renter av sparekonto i OBOS-banken	226
SUM FINANSINNTEKTER	**1 260**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-4 551 908
Renter på leverandørgjeld	-1 455
Andre rentekostnader	-860
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 554 223**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2018	392 573 075
SUM BYGNINGER	**392 573 075**

Tomten ble kjøpt i 2017
Gnr.124/bnr.237
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Møbler		
Tilgang 2019	85 114	
Avskrevet tidligere	-85 113	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**0**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	63 560
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**63 560**

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	65 540 093
Egenkapital fra IN tidligere	59 683 888
Egenkapital fra IN 2022	9 123 196
Reduksjon EK fra IN	-7 646 960
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**126 700 217**

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.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos Boligkreditt as
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2018	-278 640 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	17 904 601
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	5 415 437
Nedbetalt tidligere, IN	59 683 888
Nedbetalt i år, IN	9 123 196
	-186 512 878

Lånet er et annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	**-186 512 878**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2018	-136 162 080
SUM BORETTSINNSKUDD	**-136 162 080**

NOTE: 20
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	jan.- des.2022	-874 800
SUM INNTEKTER		**-874 800**

KOSTNADER

Administrasjon		40 100
Fjernvarme	jan.- des.2022	1 190 011
SUM KOSTNADER		**1 230 111**

Uoppgjorte avregninger 2021	avregnes febr.2023	304 679
SUM ENERGIAVREGNING		**659 990**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 21
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 7252/7972 deler (seksjon 2) i Sameiet Safran.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Sameiet Safran som utgjør kr 534 725.
Selskapets andel i Sameiet Safran vises som kortsiktig gjeld under posten "Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Sameiet Safran er inntatt i resultatregnskapet under posten posten "kostnader sameie".
Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.
Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Selskapet deltar med 102/510 deler i Krydderhagen Driftsforening.
Selskapet pliker å være medlem av Kydderhagen Driftsforening. Hvert medlem av Kydderhagen Driftsforening må betale en kontingent som fastsettes på grunnlag av antall bruksenheter i medlemmets sameie/borettslag.

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatte/periodiserte kostnader	-111 291
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-111 291**

NOTE: 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	136 162 080
Pantelån	186 512 878
Beregnede IN-forpliktelser	61 160 124
TOTALT	**383 835 082**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	392 573 075
Tomt	57 538 000
TOTALT	**450 111 075**

NOTE: 24
NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER
De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er økning av felleskostnadene, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.

SAFRAN SAMEIE
ORG.NR. 921 898 398, KUNDENR. 7718

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	673 984	243 496	0	1 188 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**673 984**	**243 496**	**0**	**1 188 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-6 875	-5 875	0	0
Forretningsførerhonorar		-117 528	-85 294	0	-120 000
Drift og vedlikehold	4	-389 572	-112 572	0	-157 000
Forsikringer		-316 097	-176 289	0	-356 000
TV-anlegg/bredbånd		-525 096	0	0	-525 000
Andre driftskostnader	5	-4 424	-5 679	0	-4 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 359 591**	**-385 709**	**0**	**-1 162 000**
DRIFTSRESULTAT		**-685 607**	**-142 213**	**0**	**26 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter		0	8	0	0
Finanskostnader	6	-945	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-945**	**8**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-686 553**	**-142 205**	**0**	**26 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-101 556	0		
Udekket tap		-584 997	-142 205		

SAFRAN SAMEIE
ORG.NR. 921 898 398, KUNDENR. 7718

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	0
Andre kortsiktige fordringer		0	143 496
Driftskonto OBOS-banken		2 782	21 070
SUM OMLØPSMIDLER		**2 817**	**164 566**
SUM EIENDELER		**2 817**	**164 566**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	7	-584 997	-257 887
SUM EGENKAPITAL		**-584 997**	**-257 887**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 285	0
Leverandørgjeld		237 657	63 010
Annen kortsiktig gjeld	8	345 871	359 443
SUM KORTSIKTIG GJELD		**587 814**	**422 453**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 817**	**164 566**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 25.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.04.23
Selskapsnummer: 7719 **Selskapsnavn:** Krydderhagen E0 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av møteleder

Aleksander Gripstad Svinddal er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitne

Jan Näsvall er valgt.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 210 000 hvor 195 000 kroner utbetales som styrehonorar og 15 000 kroner i form av gavekort.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Kamera/sensor i fellesområder +bod

Få inn fler tilbud på overvåkningssystem med kamera/sensor i fellesområdet og i bod området.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Stikkontakt kjellere

Sette opp nye kurser til stikkontakt til hver bod. Går under felles? Enkel måler per bod går også, med avregning 1 gang i året f eks

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forslag til forbud mot parasoller på balkongene

Årsmøtet gir styret fullmakt til å oppdatere ordensreglene i tråd med forslagstillers ønske om forbud mot parasoller.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 9 Utbedre brannskade på takterrassen

Styret pålegges å bestille utbedring av skaden så raskt så mulig.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Thomas Yndestad Crouher

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Kristian Hammer Tybakken

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2023 for Krydderhagen E0 Borettslag

Organisasjonsnummer: 919507799
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. april kl. 09:00 til 28. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: **51.**

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Aleksander Gripstad Svinddal er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt og tilgjengeliggjort på vibbo.

> **Forslag til vedtak:**
> Jan Näsvall er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Styret foreslår en økning tilsvarende konsumprisindeksen. Godtgjørelse for styret foreslås derfor satt til kr 210 000.

3 av styremedlemmene ønsker å ta ut 5000 kroner av sin andel styrehonorar i form av gavekort som en skattefri gave. Dette sparer det enkelte medlemmet for skatt og borettslaget for arbeidsgiveravgift og er helt innenfor regelverket.

Godtgjørelsen vil da bli utbetalt med 195 000 kroner som styrehonorar og 15 000 kroner som gave.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 210 000 hvor 195 000 kroner utbetales som styrehonorar og 15 000 kroner i form av gavekort.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Kamera/sensor i fellesområder +bod

Fremmet av: Mia Madelen Ødegaard

Hei! Når vi kjøpte leilighet her i krydderhagen ble vi ganske forbauset over innbrudds mengden både i boder og leiligheter det har vært i området siste tiden. Vi kikket tilbake til tidligere årsmøter og ser at det ble fremmet forslag om kameraer i 2020. Dette ble avslått og man ble enige om å se på evt sensorer. Dette kan jeg ikke se at har blitt gjort eller tatt tak i og jeg syntes vi bør ta dette opp igjen så man kan føle seg trygg i egen leilighet. Syntes også man bør få inn fler enn ett tilbud så man har mer og sammenlikne med. Jeg har bodd i bydel Grunerløkka i snart 10 år i ca 4 forskjellige boliger og har aldri opplevd å ikke ha kamera ved inngang/postkasser og boder før. Tenker at det er en av grunnene til at dette området er utsatt.

Styrets innstilling
Styret sitter ikke med det samme inntrykket om at området vi bor er belastet med mye innbrudd. Vi har derimot erfart at boligselskapene som har direkte inngang til garasjen har hatt noen flere tilfeller.

I tillegg er styret av den oppfatning av at kameraovervåkning er svært kostbart og at det i tillegg må leies inn administrasjon som kan bemanne kameraene. Styret mener det ikke er økonomi til dette i borettslaget per nå og at kostnaden ikke er forenelig med nytten. Det viktigste tiltaket vi har mot innbrudd er å passe på at vi ikke slipper inn uvedkommende.

Styrets innstilling er at dette ikke vedtas.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **35**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Stikkontakt kjellere

Fremmet av: Christian Fredhjem

Sette opp en dobbel stikkontakt i hver kjellerbod, til f eks fryser eller lignende.

Styrets innstilling
Styret estimerer at installasjon av en stikkontakt per bod vil koste borettslaget et sted mellom 700 000 og 1 000 000 kroner. I tillegg til dette vil det påløpe kostnader til administrasjon knyttet til avregning strømforbruket.

Styret innstiller på at dette ikke vedtas.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **3**
Antall stemmer mot vedtaket: **40**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Forslag til forbud mot parasoller på balkongene

Fremmet av: Anne Raaum Christensen

Foreslår at det blir forbudt å ha parasoller på balkongene, begrunnet med svært alvorlig nestenulykke i fjor. Stor parasoll som tilsynelatende var sikret blåste ned flere etasjer og traff nesten en barnevogn.

Styrets innstilling
Styret viser til de gjeldende ordensreglenes avsnitt om "Balkongskikk" og at bestemmelsen også omfatter parasoller. Dvs. at beboerne må påse at ingen gjenstander faller ned fra balkong og sørge for at varige installasjoner er ordentlig montert. Styret mener disse reglene er tilstrekkelige.

Styret innstiller derfor på at dette forslaget ikke blir vedtatt, men dersom forslaget blir vedtatt så mener styret det er naturlig at forbudet blir lagt inn i ordensreglene. Styret vil således undersøke om det er rettslig tillatt å legge ned et slikt forbud.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **4**
Antall stemmer mot vedtaket: **39**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Utbedre brannskade på takterrassen

Fremmet av: Sarah Christina Dahmen

Det har oppstått en brannskade ved grillen på takterrassen i juni i fjor, men skaden har ikke enda blitt utbedret. Dette ble lovet utbedret i september, men ingenting har skjedd. Dette er skuffende, ser ikke pent ut og utgjør en fare for verdiforringelse under visninger. Det er lett å bli reservert når man ser brannskader i bygget man vurderer å kjøpe bolig i.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Styret pålegges å bestille utbedring av skaden så raskt så mulig.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Thomas Yndestad Crouher (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Thomas Yndestad Crouher

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Kristian Hammer Tybakken (39 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kristian Hammer Tybakken

Grünerløkka Eiendomsmegling AS
Schala & Partners avd. Carl Berner v/Johanne Skogseide
Postboks 2030 Grünerløkka, 0505 OSLO
E-post: johanne.skogseide@partners.no

7736397 7719/70 10.04.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 10.04.2024.

Boligselskap:	7719 Krydderhagen E0 Borettslag
Organisasjonsnr:	919.507.799
Andelseier:	Dina Lilleseth Vangen Tom Andre Røen
Leieobjektnr:	70
Adresse:	Bøkkerveien 14 C, 0579 OSLO
Andelsnummer:	70
Borettsinnskudd:	kr 1.404.428,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke. Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 89892042.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Borettslaget har gnr: 124 bnr: 237 snr 2 i Safran Sameie org nr 921 898 398
- Forsikring: Tryg Forsikring polisenr: 6719063 registrert på Safran Sameie org nr. 921 898 398
- IN-lån: Mulighet for innbetaling er pr 28.02.XX og 31.08.XX. Eier må ta kontakt én måned før innbetaltingsfrist.
- Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse (evt. tilgodebeløp ved rentenedgang), selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er viktig at megler kontakter innbetalingsservice, se kontaktinfo nedenfor, før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt slik restanse (ev tilgodebeløp). Selger bør gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse blir etterfakturert.
- ISTA avregner 1 gang i året fjernvarmen. Eier er ansvarlig for å passe på å betale inn nok akonto ila året.
- Megler må huske å sende eierskiftemelding på potensiell parkeringsplass, til Ragde Eiendom (post@ragde.no)

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207601519	A	161.307.237,-	24 år 9 md.	12		Flyt	5,45%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 19.215,– pr. md.
Herav:

Akonto fjernvarme	1.152,-
Felleskostnader	2.476,-
Digital-TV/Bredbånd	179,-
Kapitalkost. lån 1 OBBK01	15.408,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 19.350,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	404,-	113.900,-	10.854,-	2.525.498,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK01-98207601519	2.509.289,-	15.408,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2.510.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2024

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ole Vegard Tveita tlf.22 86 58 54 ev. pr. e-post: ole.vegard.tveita@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om godkjenning av ny andelseier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper. Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5.525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass,0129 OSLO

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-post adresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Garasje/ Parkering:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Johanne Skogseide
BØKKERVEIEN 14C

Dato: 10.04.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86488498
7736005

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.124 BNR. 237

Vi viser til bestilling av 20240410 for BØKKERVEIEN 14C.

GNR. 124 BNR. 237

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.10.2018.

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

4619.8 m²

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

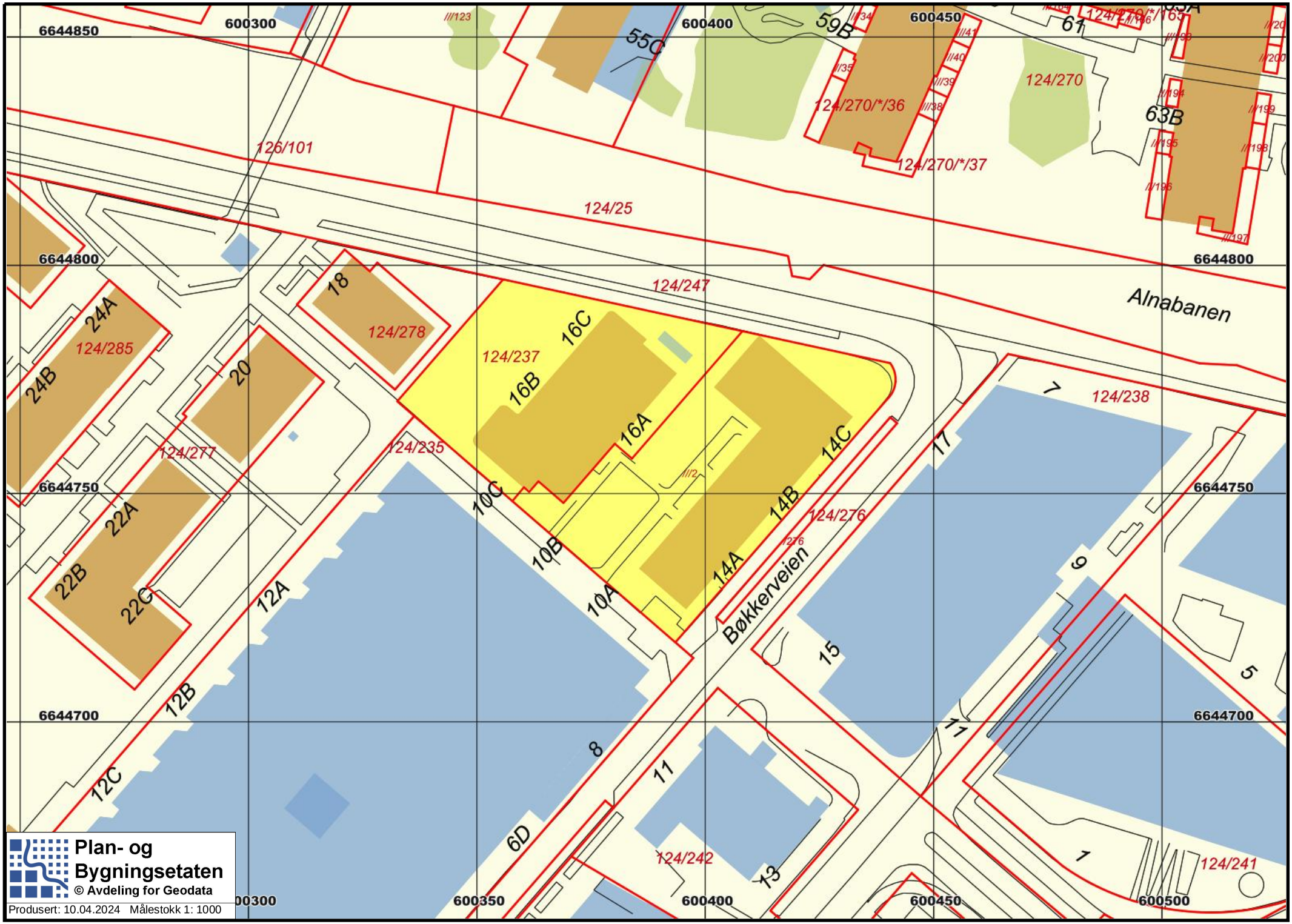
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 10.04.2024 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.04.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 128972/ 86488498

Deres ref.: 41759/ JOHASKOG

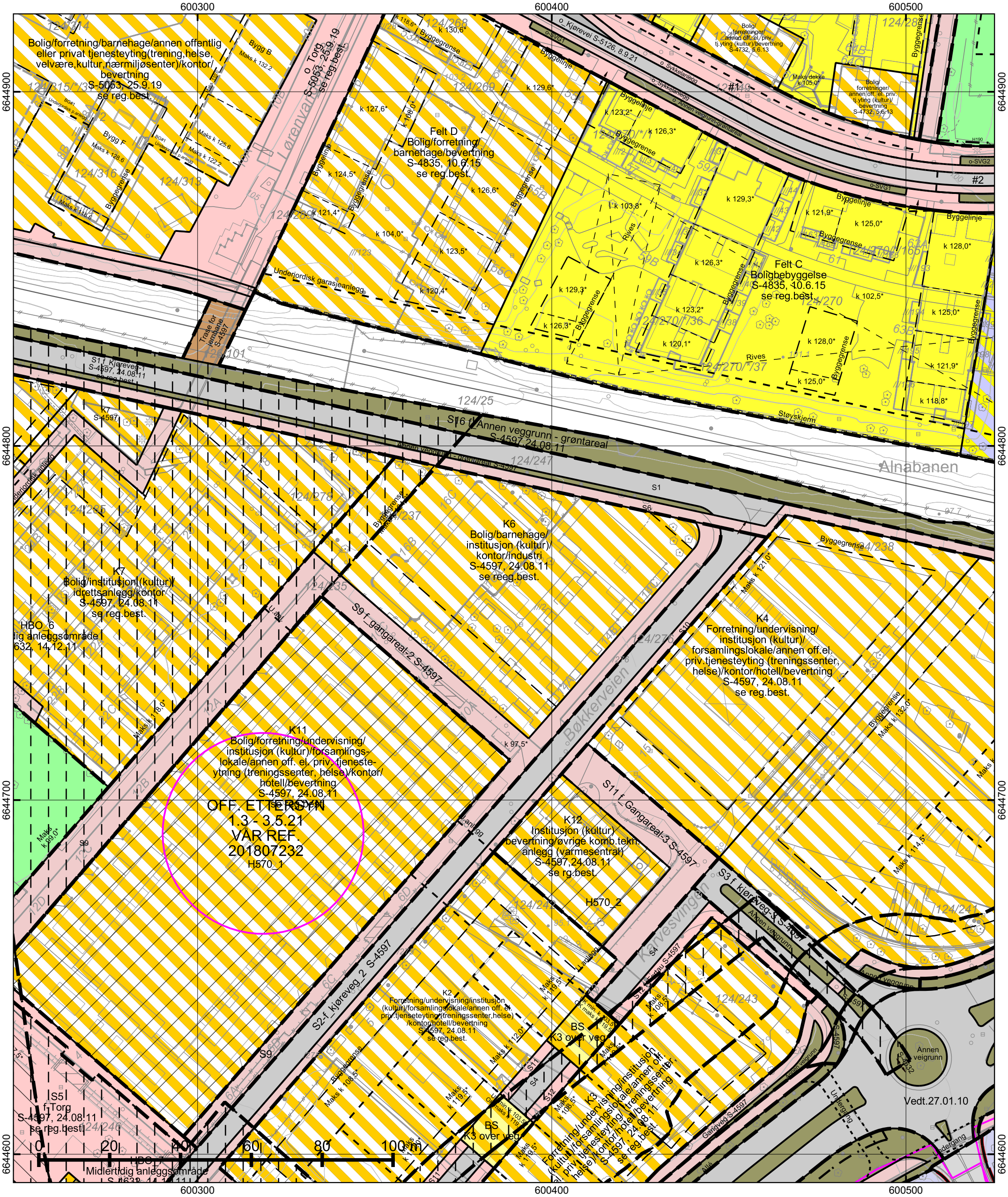
Adresse: BØKKERVEIEN 14C

Kommentar:

Gnr/Bnr: 124/237

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.04.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 128972/ 86488498

Deres ref.: 41759/ JOHASKOG

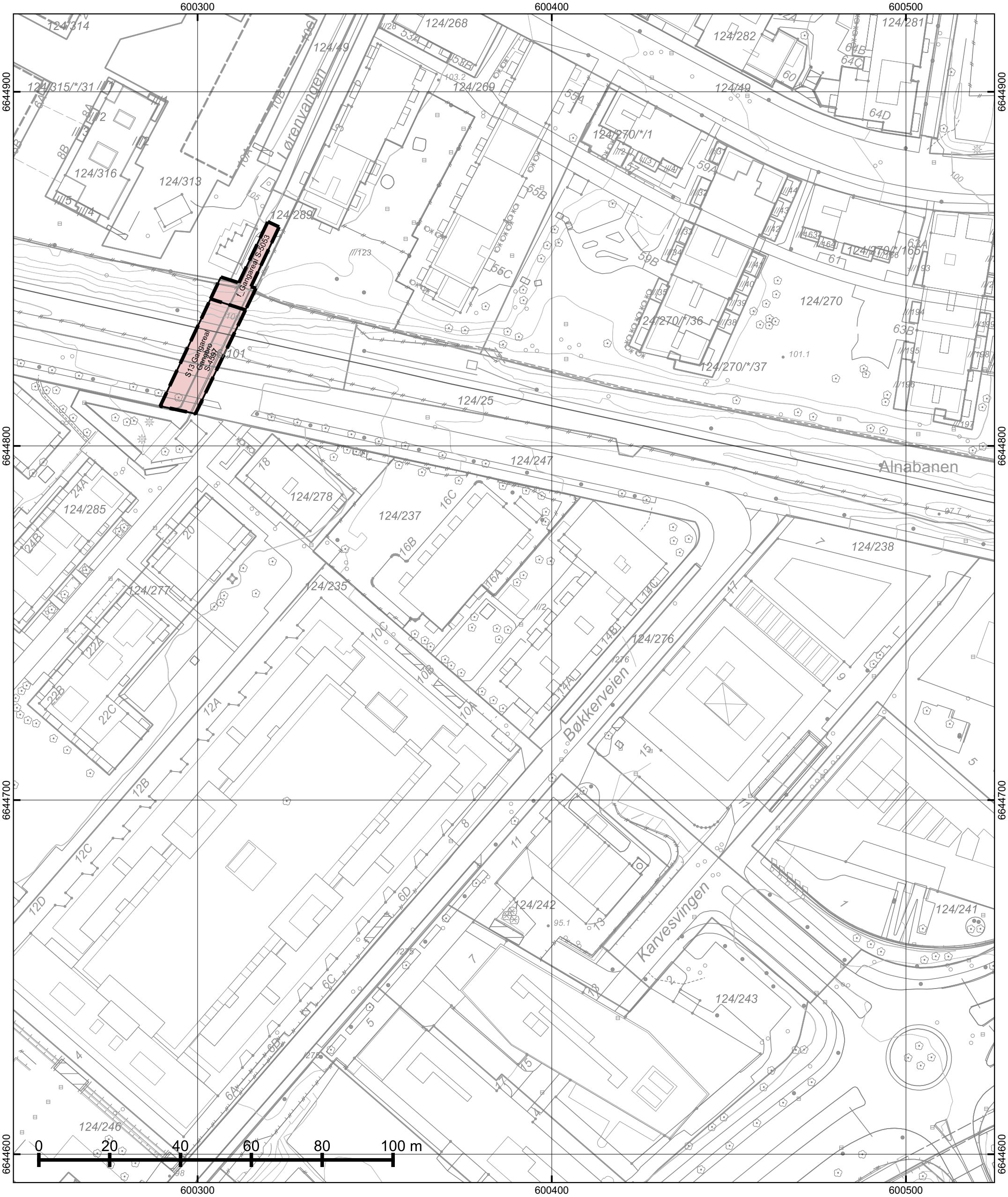
Adresse: BØKKERVEIEN 14C

Kommentar:

Gnr/Bnr: 124/237

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.04.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 128972/ 86488498
Deres ref.: 41759/ JOHASKOG
Adresse: BØKKERVEIEN 14C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/237

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

150 - Industri m.tilh.anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

Avkjørsel

1110 - Boligbebyggelse
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
1801 - Bolig/forretning
1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
2011 - Kjøreveg
2012 - Fortau
2013 - Torg
2015 - Gang-/sykkelveg
2016 - Gangveg/gangareal/gågate
2017 - Sykkelveg/-felt
2019 - Annen veggrunn - grøntareal
2021 - Trasé for jernbane
2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
2028 - Annen banegrunn - tekniske anlegg
2082 - Parkeringsplasser
3050 - Park

RpBestemmelseOmråde

RpBestemmelseGrense

RpAngittHensynSone

RpAngittHensynGrense

RpDetaljeringGrense

RpSikringSone

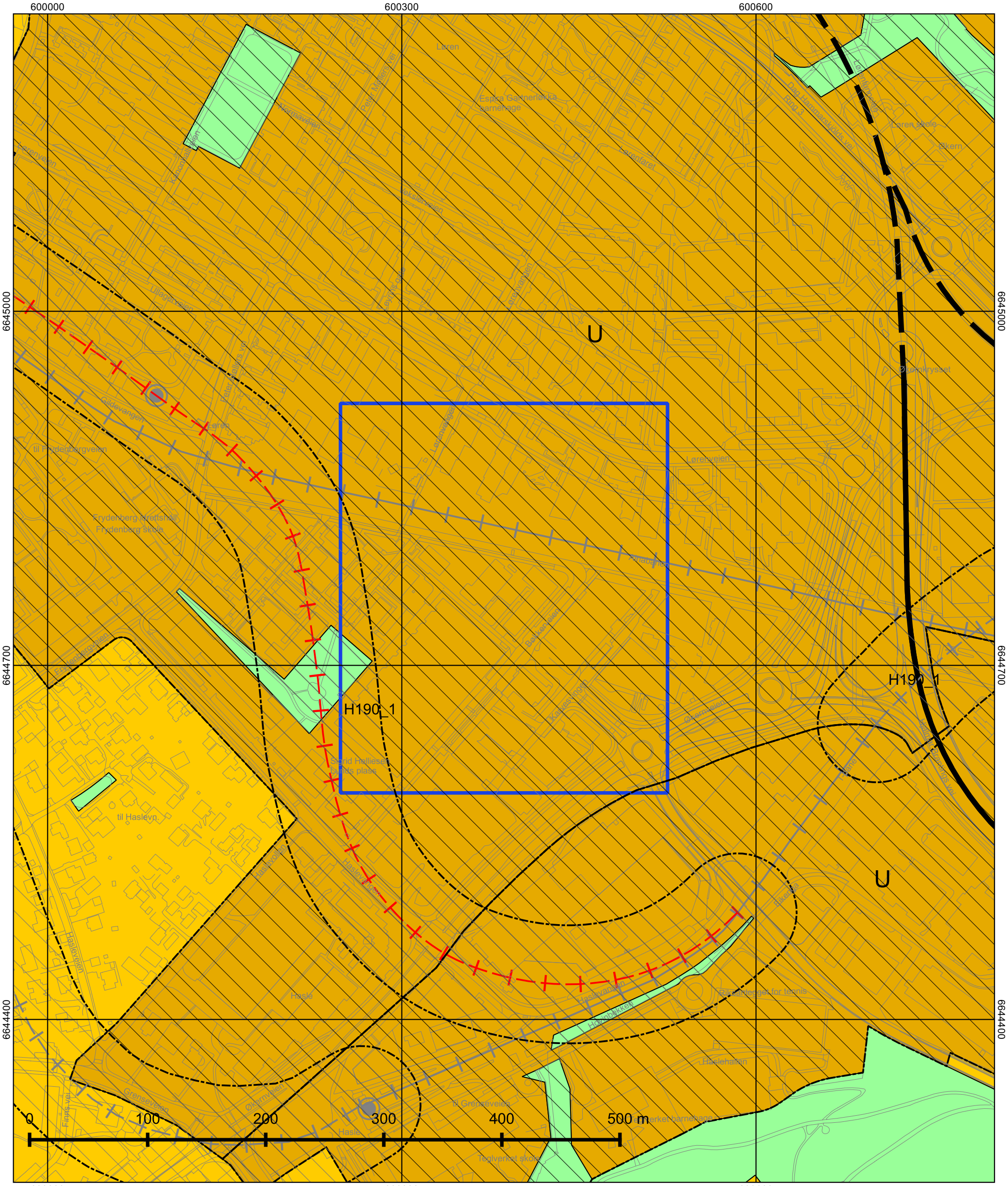
RpSikringGrense

930 - Reguleringslinje
Formålgrense

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

RpRegulertHøyde

Byggegrense
Byggelinje
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert stoyskjerm
Tunnel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.04.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 128972/86488498
Deres ref.: 41759/ JOHASKOG

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AF GRUPPEN NORGE AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 OSLO

Dato: 11.07.2019

Deres ref.:	Vår ref.: 201610990-54 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Erik Rolfsrud Nergaard	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BØKKERVEIEN 14 A-C - 16 A-C	Eiendom:	124/237/0/0
Tiltakshaver:	HASLEMANN AS	Adresse:	Postboks 6272 Etterstad, 0603 OSLO
Søker:	AF GRUPPEN NORGE AS	Adresse:	Postboks 6272 Etterstad, 0603 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse og midlertidig dispensasjon – Bøkkerveien 14 A-C - 16 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig dispensasjon og midlertidig brukstillatelse for oppføring av to boligblokker med barnehage som vi mottok mottatt 03.07.2019.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for barnehage og barnehagens uteareal.

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden som vi mottok 03.07.2019, om midlertidig dispensasjon fra kravet i S-4597 § 12.1 om opparbeidelse av gangareal S9 mellom felt K6 og felt K11 før det gis midlertidig brukstillatelse. Dispensasjonsvedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

Søknaden er ikke nabovarslet da ingen naboer eller gjenboere utenom de involverte parter påvirkes.

Gjenstående arbeider

Søker har oppgitt at følgende arbeider gjenstår:

- Noe montasje av lekeapparater
- Asfaltering av interne veier
- Beplantning

Gjenstående arbeider skal være utført innen uke 29 (21.07.2019).

Barnehagen skal ikke åpnes før i august 2019, men skal overtas av ny eier i uke 29.

BYGG B3

E0_Snitt AA

BYGG 01

E0_Snitt BB

Ref. Plan LARK, Vedlegg D-05

E1A-H0802
4-roms
96 m²

E1A-H0801
4-roms
99 m²

E1A-H0803
3-roms
72 m²

E1A-H0804
4-roms
46 m²

Felles Takterrasse

k+ 118,50

k+ 118,82

k+ 119,22

E1.3 E1.2 E1.5 E1.7 E1.1 E1.H E1.G E1.F E1.E E1.D E1.C E1.B E1.A

13700 2650 3100 7150 7200 7200 6600 8000 6600 6600 13000

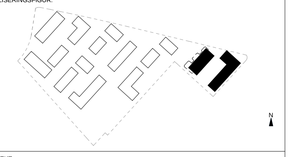
E0_Snitt BB

E0_Snitt AA

REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.	KONT
2	30.08.2016	Rammesøknad - Ettersendelse	KS	KO
1	14.07.2016	Rammesøknad for felt E0	KS	KO

FASE : Forprosjekt

LOKALISERINGSFIGUR:



ARKITEKT:
Dyrvik Arkitekter AS

TOTALENTREPRENØR:
AF Bygg Oslo

TILTAKSHAVER:
Haslemann AS

Prosj.nr. : 105800

Hasle Linje Bolig

G.nr. / B.nr. : 124 / 26

PROSJ. ADR. : Haslevangen 16-18
0579 OSLO

INNHOLD:

E0, plan 08

DATO : 14.07.2016 MÅL: 1 : 200

Bøkkerveien 14C

Nabolaget Løren - vurdert av 372 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Haslevangen Linje 5N, 28, 60, 126	6 min 0.5 km
Løren T Linje 4	6 min 0.5 km
Rosenhoff Linje 17	18 min 1.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	22 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.7 km

Skoler

Teglverket skole (1-10 kl.) 661 elever, 48 klasser	10 min 0.7 km
Løren skole (1-7 kl.) 743 elever, 38 klasser	12 min 0.9 km
Hasle skole (1-7 kl.) 748 elever, 32 klasser	14 min 1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 14 klasser	6 min 0.4 km
Kuben videregående skole	21 min
Valle Hovin videregående skole	24 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

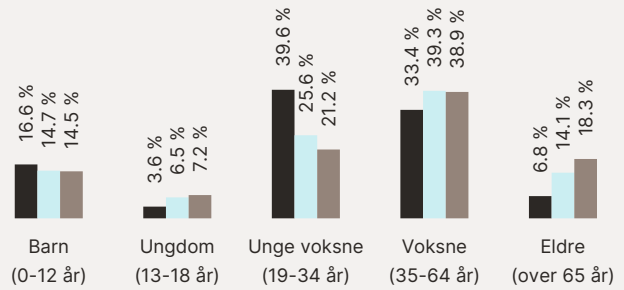
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løren	10 668	5 413
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Krydderhagen barnehage (0-5 år) 60 barn	0 min 0 km
Kanonen barnehage (0-5 år) 91 barn	8 min 0.6 km
Barnehagenvår Løren (1-5 år) 58 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Spar Hasle	5 min
Joker Løren Stasjon Søndagsåpent	5 min 0.4 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Schala & Partners Eiendomsmegling Carl Berner AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil
3. Buss

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

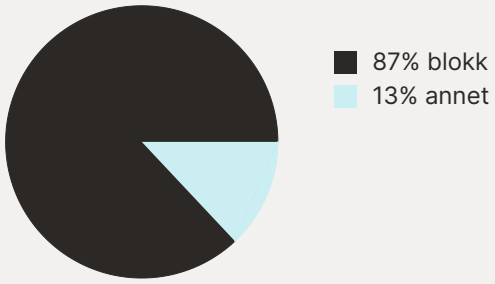
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 84/100

Sport

Frydenberg skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 0.7 km
Riksanlegg tennis Tennis	12 min 0.9 km
STERK treningssenter	6 min
EVO Løren	8 min

Boligmasse



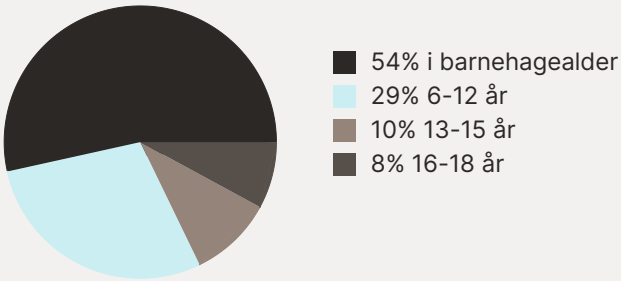
«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

Sitat fra en lokalkjent

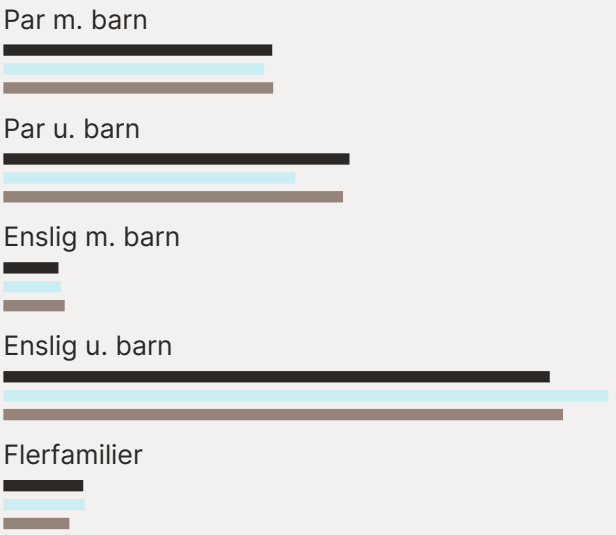
Varer/Tjenester

Vinslottet	3 min
Apotek 1 Løren Torg	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

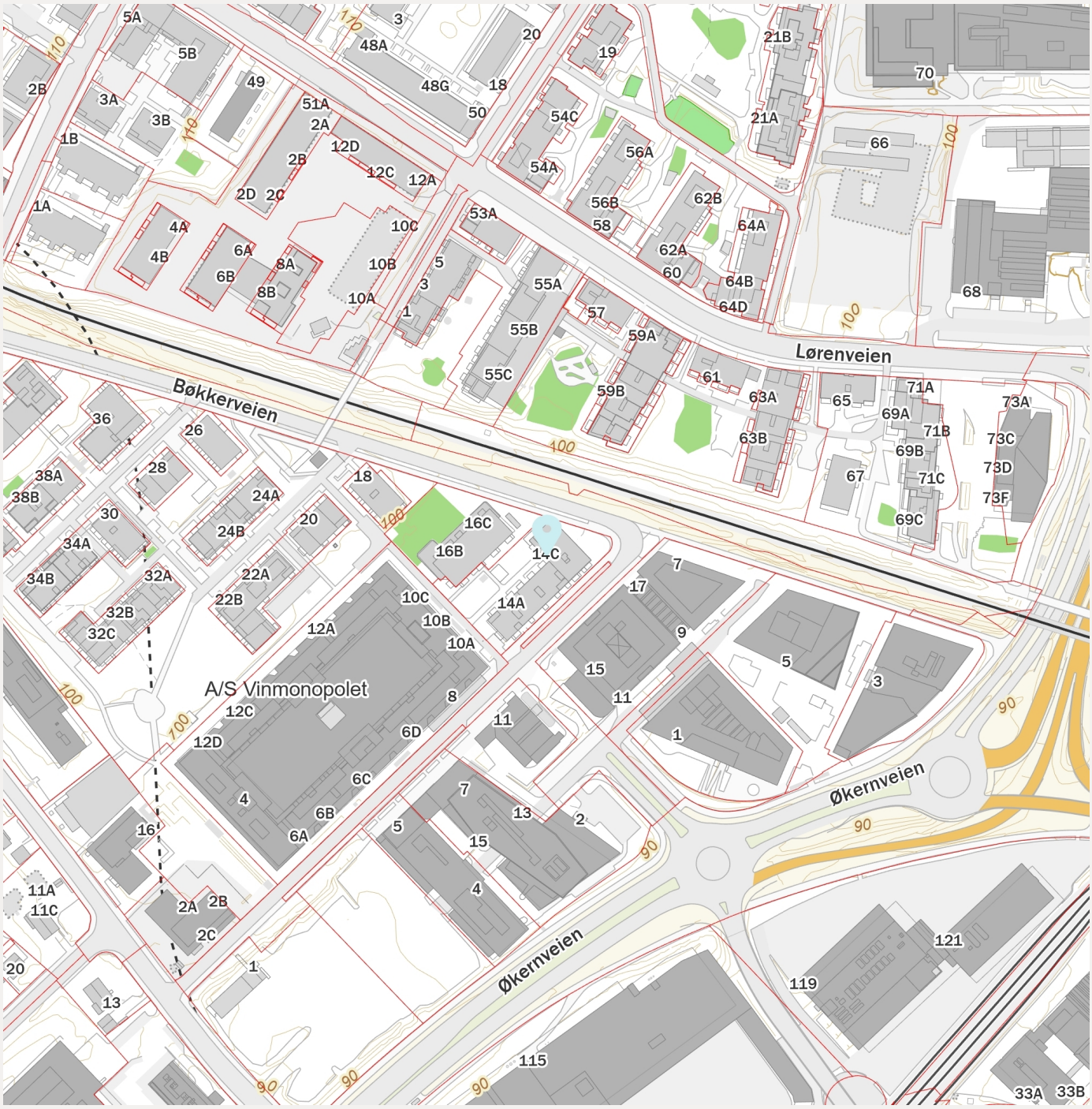


Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Schala & Partners Eiendomsmegling Carl Berner AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Schala & Partners Eiendomsmegling Carl Berner AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024