

Herman Foss' gate 4C

Nabolaget Ila/St. Hanshaugen vestre - vurdert av 274 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Falck Ytters plass Linje FB5A, FB5B, 21	4 min	0.3 km
Dalsbergstien Linje 17, 18	15 min	1.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	25 min	1.9 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	25 min	1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min	3 km

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 549 elever, 28 klasser	2 min	0.1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser	14 min	1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 509 elever, 26 klasser	16 min	1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	17 min	1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	22 min	1.6 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	11 min	0.8 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	14 min	1 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

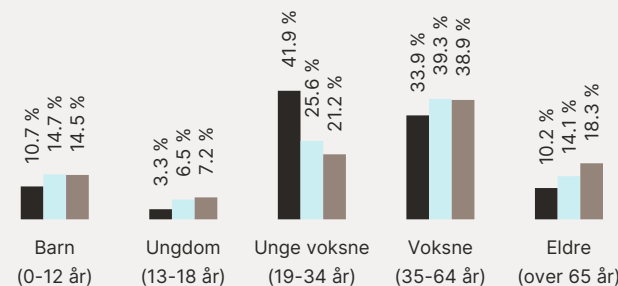


Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ila/St. Hanshaugen vestre	3 308	1 963
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Den Jødiske barnehage (1-5 år) 29 barn	4 min	0.3 km
Akersbakken barnehage (1-5 år) 39 barn	7 min	0.4 km
Melkeveien barnehage (1-5 år) 69 barn	8 min	0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Ila Post i butikk	4 min	0.2 km
Joker Diriksgate Søndagsåpent	6 min	0.5 km



Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



3. Egen bil



Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100



Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

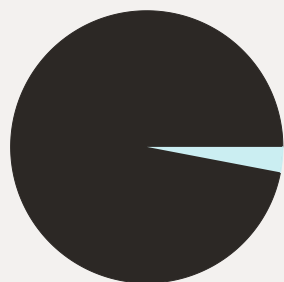


Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

- Ila skole 2 min
Aktivitetshall, ballspill 0.1 km
- Evald Ryghs plass 3 min
Ballspill 0.2 km
- Fresh Fitness St. Hanshaugen 4 min
- SATS Ila 10 min

Boligmasse



■ 97% blokk
■ 3% annet

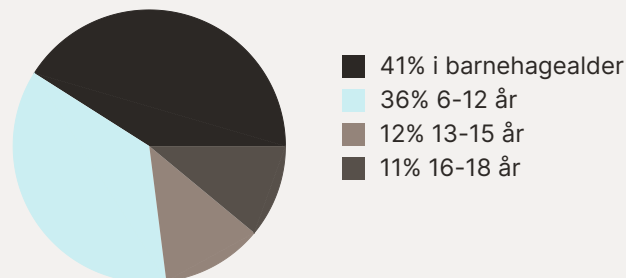
«Fint og sentralt»
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- St.Hanshaugen Senter 4 min
- Apotek 1 St. Hanshaugen Senter 4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

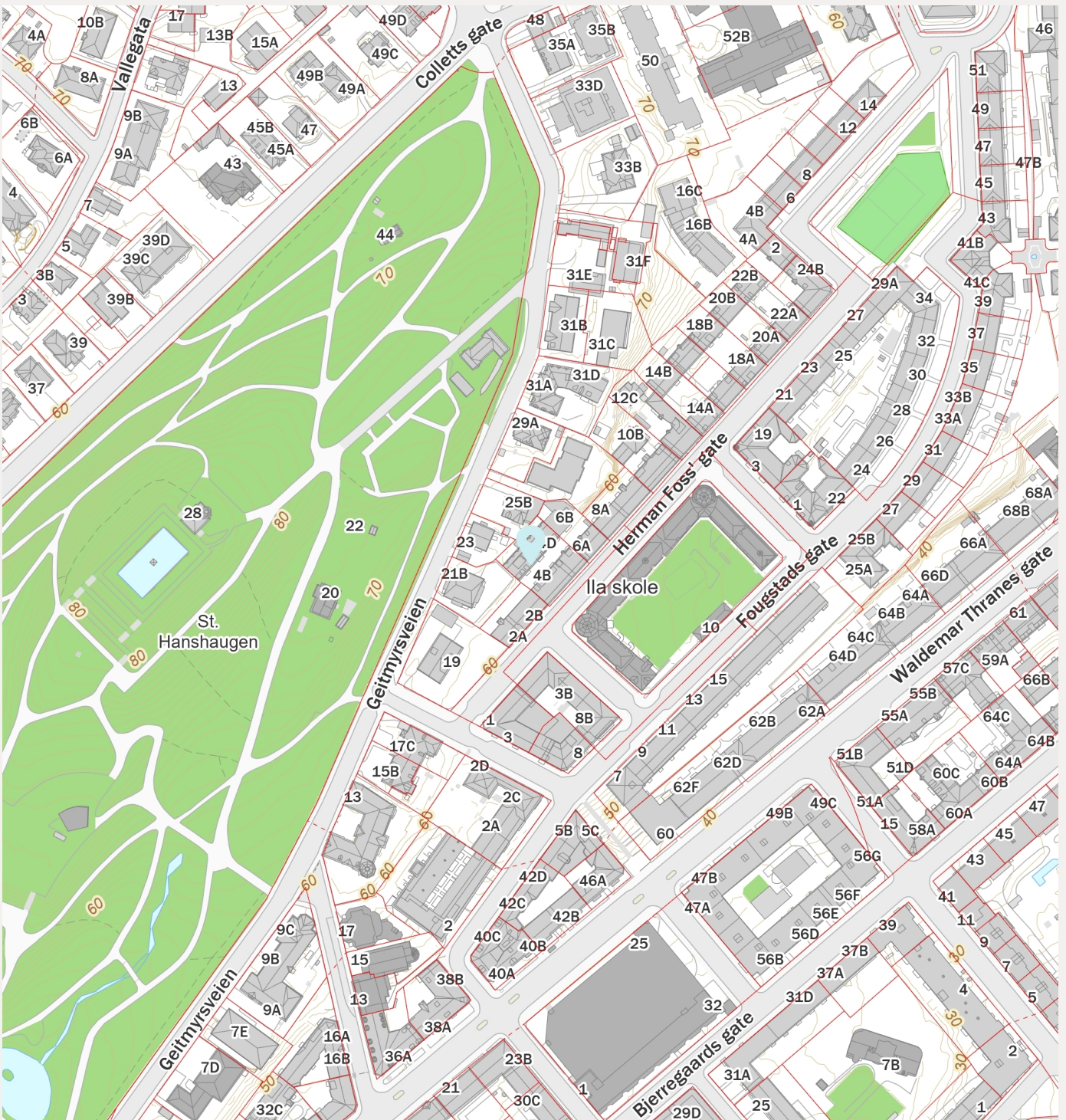


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Tilstandsrapport

Herman Foss' gate 4 C, 0171 OSLO
Borettslagsleilighet (i blokk):
951 914 886 / andelsnr. 5

BORETTSLAGET HERMAN FOSSG 4
301-219/110/0/0

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

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

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

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 brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimater må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

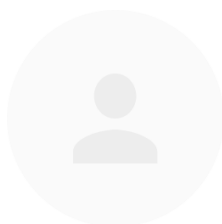
OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befæringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først, og i den tilstanden boligen fremstod under befæringen. Denne rapporten er utført av:



Boinspect AS er en uavhengig bedrift som spesialiserer seg på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Rapporter blir utført av en erfaren takst- og bygningsteknisk ingeniør med betydelig bransjeerfaring, kombinert med høy utdanning og kompetanse innen byggtknikk. Målet er å levere grundige og pålitelige vurderinger som bidrar til et tryggere grunnlag for bolighandel.

www.boinspect.no | Post@boinspect.no | Org. nr. 930 376 914



Daniel Snare

Daniel Snare

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@boinspect.no | Medlem av NITO

Medlem av
NITO

Befæring og oppdragsinfo

Befæringsdato

11. sep. 2024

Til stede

Selger/eier
Johanna Lucia T Nader

Takstingeniør
Daniel Snare

Tilgjengelighet

Boligen var møblert under befæringen.

Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befæringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Egenerklæring

Ikke fremvist.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder på de ulike elementene, med enkelte avvik.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Entré- og terrassedør	Alder og slitasje. Avvik i ytre tetting.
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 3	Etasjeskiller	Skjevheter.
TG 2	Gulv	Høyere slitasje enkelte steder.
TG 2	Overflater pipe	Pipe kledd med organiske materialer og sot rundt røykrøret.
TG 2	Innvendige vann- og avløpsrør	Alder og slitasje på eldre deler av vannrørene.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Terrasse	Lav rekkverkshøyde i henhold til krav. Ikke tilfredsstillende rekkverk i trappen.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Begrenset fall mot badekarsventilen og sprekk i overgang gulv og vegg.
TG 2	Sanitær - bad	Organisk materiale (treverk) under badekaret.

EIENDOMSINFO OG BEBYGGELSE

I dette avsnittet beskrives eiendommens bygningsmasse, eierinformasjon, samt detaljer om tilknyttede arealer og oppvarmingskilder. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Eiendommens identifikasjon er detaljert på rapportens forside, og eiendomsinformasjonen er hentet fra Ambita Infoland, Norges Eiendommer.

Eiendomsinformasjon

Byggeår 1896.

Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Utvendige bygningsdeler
Grunnmur i granitt.
Yttervegger i pusset og malt murverk.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med metallplater.

Innvendige bygningsdeler
Felles varmtvann, fra varmtvannsberedere i underetasjen.
Etasjeskiller i trebjelkelag, isolert med stubbloftsleire.
Trapper i trekonstruksjon.
Dørcalling.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad.

Tilhørende arealer

Lagring
Boligen disponerer en ekstern bod i underetasjen.

Tomteareal

1016.1 m²

Hjemmelshaver

Herman Fossg 4 Borettslaget

Eier adkomstdokumenter

Johanna Lucia T Nader

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2020	Bygget ny terrasse	Håndverker ▾	Fremvist ▾
2019	Pusset opp bad	Håndverker ▾	Fremvist ▾
2019	Montert nye sikringer i sikringsskapet	Håndverker ▾	Fremvist ▾

VURDERINGER

Felles bygningsdeler som faller inn under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde, blir normalt ikke tilstandsvurdert. Unntak gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en spesifikk bygningsdel og dette er opplyst til takstingeniøren, eller dersom en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskifting.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?

Nei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?

Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?

Nei. Det er registrert at entrédøren er brannklassifisert. Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstillter dagens krav. Det må derfor forventes avvik til dagens krav.

Å vurdere brann sikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 2

Entrédør i brannklasse B30, produsert i 1989.
Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 1988.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?

Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?

Ja, det er registrert avvik ved ytre tetting under terrassedøren. Dette øker risikoen for fuktpåkjenninger.

Er det ved tilfeldig stikktagning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid, ovennevnte avvik og normal slitasje. Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Ytterdører

TG 1

Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2014.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?

Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?

Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer

TG 2

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1988.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?

Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?

Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja. Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører

TG 1

Innvendige dører i tre, av eldre dato.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?

Ja. En dør tar i karmen og har behov for en justering.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Horisontalmåling

Etasjeskiller

TG 3

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det påvist betydelige horisontale skjevheter ved bruk av linjelaser?

Ja.

Skjevheter over to meters avstand i kjøkkenet er målt til 25 mm.

Totalt avvik i stuen er målt til 30 mm.

Vurdering

TG 3: Ifølge NS 3600:2018 skal lokale avvik over 20 mm, og/eller totale avvik over 30 mm vurderes som tilstandsgrad 3. I dette tilfellet har etasjeskilleren skjevheter som overskrider disse grensene. Gitt bygningens eldre alder, er skjevheter og ujevnheter en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i slike bygninger. Kostnadsestimatet for en eventuell avretting er satt til 100 000 - 150 000 kr, men faktiske kostnader kan avvike.

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

Innvendige overflater

Gulv

TG 2

Heltre gulvbord i soverom og stue. Vinylgulv i kjøkken og entré.

Vurdering

TG 2 er gitt grunnet enkelte felt med høyere slitasje. Gulvene for øvrig har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger

TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling

TG 1

Sparklet og malte plater i badet. Pusset og malte overflater for øvrig. Stukkaturer og rosett i soverom og stue.

Himlingshøyde i stue er målt til 3,18 meter.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Overflater pipe

TG 2

Pusset og malt teglsteinspipe.

Er det funnet sprekkeformasjoner eller andre synlige skader på pipen?
Nei.

Vurdering

TG 2 er gitt da pipen er kledd med organiske materialer, som avviker fra gjeldende forskriftskrav. Pipen har også synlig sot rundt pipegjennomføringen, som kan tyde på utettheter.

Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør

TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel med en blanding av noe nyere rør-i-rør, og noe eldre kobberør.
Fordelerskap i entré med rør-i-rør, knyttet til badet. Drenerør med utkast i badet.
Avløpsrør i plast, hovedsakelig skjult i konstruksjonen.
Automatisk vannstopper i kjøkken.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?

Hovedstoppekraner i boligen er lokalisert i veggen med adkomst under kjøkkenvasken. Disse er ikke funksjonstestet grunnet alder, og risikoen for lekkasjer.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?

Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon?

Ja, det er registrert noe korrosjon på vannrørene under kjøkkenvasken. Korrosjon kan over tid føre til svekkelser i metallet, og potensielt lekkasjer. Fagkyndig med spisskompetanse bør kontaktes for en utvidet kontroll.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid på eldre kobberør og nevnt korrosjon. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Ildsteder

TG 1

Peisovn med glassdør i stuen.

Er det funnet tegn til vesentlige skader på ildstedet?
Nei.

Er det ildfast plate foran ildstedet?

Ja.

Ventilasjon

TG 2

Oppdriftsventilasjon med ventil i bad og kjøkken.
Spalteventiler i vinduer.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?

Nei. Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som vil påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikk for boliger med denne typen ventilasjonssystem. Kjøkkenet har ikke avtrekksventilasjon, noe som vil kunne påvirke ventilasjonen i boligen.

Er det utført rens, eller fornying?

Nei, ikke som er kjent.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med trefronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?

Nei.

Vurdering

Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Balkong

TG 1

Sørøstvendt balkong i stålkonstruksjon, med adkomst fra kjøkken, ca. 4 m².
Rekkverk i metall.
Rekkverkshøyden er målt til 1,00 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei. Balkongen er i hovedsak kontrollert fra oversiden.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Terrasse

TG 2

Nordøstvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 17 m².
Terrassebord og rekkverk i tre.
Rekkverkshøyden er målt til 0,9 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter.
Rekkverket på trappen tilfredsstillende ikke dagens krav. Dette innebærer åpninger større enn 0,1 meter og manglende håndløper.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei. Dimensjonering er ikke vurdert.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av ovennevnte avvik ved rekkverkshøyden og ikke tilfredsstillende rekkverk i trappen.

Bad

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2019.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja, det er fremvist sjekklister og beskrivelse av membranarbeider, fra utførende bedrift.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket fra kjøkkenet, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Våtrom bygget i denne typen konstruksjon har en forventet levetid på 10–20 år, avhengig av bruken, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet nærmer seg eller har overskredet denne levetiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig i nær fremtid. Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Sluk er under badekaret, og derfor ikke besiktiget.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?

Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?

Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?

Sluket er ikke besiktiget, da det er montert badekar over sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?

Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?

Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?

Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?

Det er oppdaget en sprekk i overgangen mellom vegg og gulv ved døråpningen. Slike sprekker kan tyde på at gulvkonstruksjonen har sunket noe, noe som kan forekomme, spesielt i eldre bygninger med tilsvarende konstruksjon. Bevegelser i konstruksjonen kan øke risikoen for skade på det vanntette sjiktet. Siden dette sjiktet er skjult, har vi ikke hatt mulighet til å inspisere det nærmere. Vi anbefaler å legge en ny stripe med silikon og generelt følge med på området for eventuelle endringer over tid.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?

Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

I henhold til gjeldende teknisk forskrift skal gulvet ha tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at bruksvann ledes bort. Sintef Byggforsk anbefaler et fall på 1:100 utenfor dusjsone eller badekar, og 1:50 under badekaret. Det er målt ca. 1:100 fall utenfor badekaret, men vi har ikke klart til å måle fallforholdet under badekaret. Langs badekarsveggen er det imidlertid begrenset fall mot åpningen, der bruksvannet skal dreneres mot sluket. Dette kan føre til redusert drenering av bruksvann som havner utenfor badekaret.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Ja, det er registrert vindu i deler av våtsonen. Vinduet er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader.

Vurdering

TG 2 er gitt på grunn av den nevnte sprekken i silikonfugen og det begrensede fallet som kan redusere dreneringen av bruksvann utenfor dusjsonen.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær

TG 2

Dusj i innfliset badekar.

Veggfestet klosett med innebygget systerne.

Servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?

Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?

Ja.

Vurdering

TG 2 er gitt da det er benyttet treklosser under badekaret som understøttelse. Disse klossene har økt risiko for fuktskader, og bør skiftes ut med ikke-organiske materialer.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?

Nei.

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomater.

Anlegget er i hovedsak åpent, med synlig ledningsnett.

Varmekabler er ifølge eier lagt i badromsgulvet.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eitilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstesting, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklete vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?

Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?

Anlegget har nye sikringer fra 2019, og flere nye kurser fra 2021.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?

Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?

Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?

Ja, det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:

2021: Etablert jord i stikk (alle stikk i rom. byttet til jordet stikk) og lampepunkt i rom: stue, sov 1, sov 2, gang og kjøkken (kjøkken: gjelder bare stikk på vegg mot stue og yttervegg til høyre og yttervegg med vindu. Ikke lamper).

2019: Rehab badrom. Byttet innmat i sikringskap. Byttet dimmere på begge soverom og stue til LED dimmere, satt opp lamper på gang og soverom venstre.

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Vurderingen er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Underetasje		7		
1. etasje	87			21
Sum	87	7		21
Totalt bruksareal	94			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Underetasje		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, innredet rom, to soverom, entré, stue og kjøkken		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
1. etasje	87		Bad, innredet rom, to soverom, entré, stue og kjøkken	

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperrer, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklet, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Ullevålsveien AS	Oppdragsnr.	76240186
Adresse	Herman Foss' gate 4C		
Postnr.	0171	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år 10 mnd <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige Forsikring Asa	Polise/avtalnr	81620583
Selger 1 Fornavn	Johanna	Etternavn	Nader

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 soppkader?

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

Funksjonell VVS AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Totalrenovering av badrom av autoriserte og sertifiserte rørleggere og elektrikere i 2019

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Funksjonell VVS AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Utført i sammenheng av totalrenovering av badrom

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

FDV og bilder foreligger

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

Var ikke krav om byggemelding på dette oppdraget

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 Noe skjevheter i gulvet er dokumentert av takstmann (boligen er fra 1899)

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

Murmester & Entreprenør AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Faglærte byggerbeidere utførte rehabilitering av fasade i juni, 2024. Dette ble gjort grunnet tilstandsrapport overlevert til styret november 2023, som fastslår TG3 på fasade med tydelige skader i mur.

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, tømmerarbeid 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 Tilstandsrapport ble utført av takstmann tilknyttet salg av boligen på 11.09.2024.

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

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 forsikringssselskapet, 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 tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller 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.

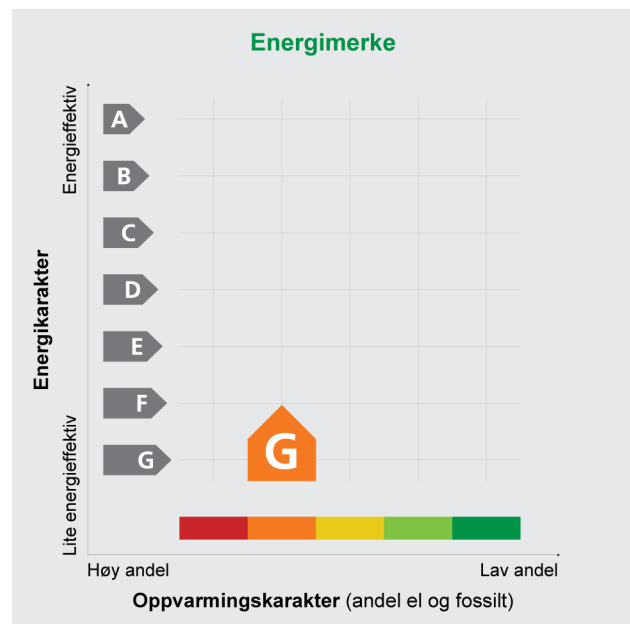
Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

ENERGIATTEST

Adresse	Herman Foss gate 4 C
Postnr	0171
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	5 / 1005
Gnr.	219
Bnr.	110
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-921235
Dato	28.08.2018

Innmeldt av Oda Broch



Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pellets-kamin

- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1896

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 87

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ved

Ventilasjon: Kun naturlig

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn

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 energimerkeordningen. 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.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Herman Foss gate 4 C
Postnr/Sted: 0171 OSLO
Leilighetsnummer: 1005
Bolignr:
Dato: 28.08.2018 18:38:36
Energimerkenummer: A2018-921235
Ansvarlig for energiattesten: Oda Broch
Energimerking er utført av: Oda Broch

Gnr: 219
Bnr: 110
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Høyden & Partners

E-post: hp@partners.no

Solibo AS

Dronning Eufemias Gate 16

0191 Oslo

NO 920 800 572 MVA

meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:**Borettslaget Herman Foss Gate 4**

10.09.2024

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 10.09.24

Boligselskap: Borettslaget Herman Foss Gate 4
Organisasjonsnr: 951914886
Gnr./bnr: 219/119
Eier(e): Johanna Lucia T. Nader / Thomas Nader

Seksjons-/andelsnr: 5
Adresse: Herman Foss' gate 4C, 0171 Oslo

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/hermanfoss4
Kontaskjema til styret: home.solibo.no/hp/hermanfoss4/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Ja
- **Særskilte begrensninger/ klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** Gjensidige Forsikring, avtalenr 81620583
- **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet
- **Parkeringsbestemmelser:** Parkering i gate etter kommunale bestemmelser

Informasjon om lån per 01.09.2024:

Bank:	DNB Bank ASA
Låne nummer:	1636.84.95259
Nominell rente (flyt):	5,95 %
Innfrielsesår:	2044
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.09.2024:	kr 4 710 419
Andel av saldo:	kr 187 892
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 6.159,- pr. md.
Kabel-TV/Internett	kr 490,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 6.649,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2023:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 4 912	kr 146 252

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.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.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6385,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Borettslaget Herman Foss Gate 4
29. april 2024



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

«Styret avgjør korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.

Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.

Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.»

DIGITALT MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et digitalt møte. Det digitale møtet gjennomføres ved bruk av Microsoft Teams. Invitasjon til det digitale møtet finner du lenger ned i denne innkallingen.

Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet. Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 25.04.24

Generalforsamling skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Borettslaget Herman Foss Gate 4

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved digitalt møte.

Dato for digitalt møte: 29.04.2024
Tidspunkt: 18.00
Sted: Digitalt på Microsoft Teams

[Trykk her for å delta på teams](#)

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INNKOMNE FORSLAG

6.1 REHABILITERING AV FASADE ORIENTERINGSSAK

6.2 REHABILITERING AV VINDUER

6.3 ORIENTERING RUNDT BRANNVERN



1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

Styrets sammensetning

Styreleder	Marte Langeland	På valg:	2024
Styremedlem	Ingrid Jakhelln	På valg:	2025
Styremedlem	Markus Gripnar	På valg:	2025
Varamedlem	Natasa Sandvold	På valg:	2024

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside:

<https://home.solibo.no/hp/hermanfoss4/kontakt>

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO Fredrikstad

Forsikring

Forsikringsselskap: GJENSIDIGE FORSIKRING ASA

Polisenummer: 81620583

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.



Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Orientering rundt arbeid i 2023:

1. Tilstand bygg: Innhenting av tilstandsrapport, innhenting tilbud på vindu og fasade. Innhenting av tilbud på energikartlegging for mulig tilskudd fra Enova.
2. Gjennomført vurdering av rørsystemer i bygg. Godkjent.
3. Omfattende dialog med Oslo Kommune rundt leverandører på brannvern på grunn av manglende tiltak på brannvern. Branngjennomgang og oppdatering av HMS-arbeidsdokument. Internkontroll på plass mot liv og bygg – sendt inn dokumentasjon til Oslo Kommune. Var høy risiko for dagbøter.
4. Ekstraordinær generalforsamling for oppdatering av vedtekter, samt omfattende dialog rundt bruksrett til markterrasser.
5. Daglige oppgaver og besvarelse.
6. Oppdatering av ringeklokker.
7. Inngåelse av ny avtale på internett/kabel med fiber. Installerer Q3 i 2024.
8. Gjennomgang og vurdering av faste avtaler og leverandører.
9. Opprydding fra tidligere styre på offentlige tillatelser, økonomi, generelle rutiner og manglende dokumentasjon.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Årsregnskap 2023

for

Borettslaget Herman Foss Gate 4

Orgnr: 951 914 886

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	303 994	409 979
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	75 199	120 401
Avdrag langsiktig lån	207 028	226 385
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	-131 828	-105 984
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12.	172 166	303 994
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	349 860	390 898
Kortsiktig gjeld	177 694	86 904
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12.	172 166	303 994



Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 518 696	1 265 616	1 518 739	1 852 812
Kabel-TV/internett		128 064	124 932	128 144	170 652
SUM DRIFTSINNEKTER		1 646 760	1 390 548	1 646 883	2 023 464
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	2	9 588	9 588	9 588	11 280
Styrehonorar/Lønn	3	68 000	68 000	68 000	80 000
Forsikring	4	236 543	219 378	238 000	255 250
Forretningsførsel		70 370	66 701	70 370	74 800
Revisjon		22 500	8 016	8 800	7 725
Kommunale avgifter		313 418	262 857	363 200	366 000
Energi/fyring		141 748	167 798	155 000	139 600
Kabel-TV/internett		160 372	135 104	134 551	170 650
Vedlikehold	5	198 421	90 256	100 000	136 004
Vaktmestertjenester		34 542	30 390	32 000	34 400
Renhold	6	73 788	69 675	73 200	78 000
Andre driftskostnader	7	75 793	33 347	44 000	51 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		1 405 082	1 161 112	1 296 709	1 405 309
DRIFTSRESULTAT		241 678	229 436	350 174	618 155
FINANSINNEKTT/-KOSTNAD					
Netto finansposter	8	166 478	109 036	123 684	293 484
RESULTAT FINANSPOSTER		166 478	109 036	123 684	293 484
Resultat		75 199	120 401	226 490	324 671
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	9	75 199	120 401		
SUM DISPONERING		75 199	120 401		



Balanse 2023

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger og tomter	10	22 559 700	22 559 700
SUM ANLEGGSMIDLER		22 559 700	22 559 700
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-6 802	9 507
Forskuddsbetalte kostnader	11	180 992	245 659
Bankinnskudd		175 670	135 732
SUM OMLØPSMIDLER		349 860	390 898
SUM EIENDELER		22 909 560	22 950 598
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Felleseid andelskapital		2 900	2 900
Annen egenkapital	9	7 804 951	7 729 751
SUM EGENKAPITAL		7 807 851	7 732 651
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	3 666 500	3 873 528
Borettsinnskudd		11 257 515	11 257 515
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 924 015	15 131 043
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		159 788	71 962
Påløpt rente		17 906	14 942
SUM KORTSIKTIG GJELD		177 694	86 904
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 909 560	22 950 598
Pantstillelse	13	8 000 000	8 000 000



Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.



NOTE 2 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 9 588.

NOTE 3 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2022/2023, og beløper seg til kr 68 000.

NOTE 4 - FORSIKRING

Forsikring bygninger	198 918
Andre forsikringer	37 625
Sum forsikring	236 543

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	103 684
Vedlikehold VVS	13 219
Vedlikehold brannsikring	77 643
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	1 000
Dører og porter	2 875
Sum vedlikehold	198 421

NOTE 6 - RENHOLD

Renhold	65 208
Matteleie	8 580
Sum renhold	73 788

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Containerleie	8 220
Lyspærer og sikringer	2 133
Egenandeler forsikring	10 000
Kostnader dugnad	1 861
Konsulenthonorar	21 994
Juridisk bistand	7 813
Annen fremmed tjeneste	7 941
Generalforsamling/årsmøte	5 125
Bank og kortgebyrer	3 689
Transaksjons- og systemkostnader	7 016
Sum andre driftskostnader	75 793

NOTE 8 - NETTO FINANSPOSTER

Kundeutbytte forsikring	20 713
Annen renteinntekt	65
Annen rentekostnad	187 256
Sum netto finansposter	166 478

NOTE 9 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	7 729 751
Overført til/fra egenkapital	75 199
Opptjent egenkapital 31.12	7 804 951



NOTE 10 - BYGNINGER OG TOMTER

Kostpris bygninger	18 459 115
Kostpris tomter og andre grunnarealer	4 100 585
Sum bygninger og tomter	22 559 700

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

NOTE 11 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	96 764
Forskuddsbetalt kabel-tv/internett	84 228
Sum forskuddsbetalte kostnader	180 992

NOTE 12 - GJELD TIL KREDITINSTITUSJONER

Bank	DNB
Lånenummer	1213.48.78477
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2016
Løpetid	20 år
Innfrielsesår	2036
Rentesats (nominell)	6,00 %
Opprinnelig lånebeløp	5 000 000
Lånesaldo 01.01	3 873 528
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	207 028
Lånesaldo 31.12	3 666 500

NOTE 13 - PANTSTILLELSE

Av selskapets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	3 666 500
Totalt	3 666 500

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	18 459 115
Tomter og andre grunnarealer	4 100 585
Sum bygninger, tomter	22 559 700



Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 68.000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:
Marte Langeland stiller til valg som styreleder for **to** år

5.2 Valg av 1 varamedlemmer

Natasa Sandvold stiller til valg som varamedlem for **et** år



6. INNKOMNE SAKER

6.1 REHABILITERING AV FASADE ORIENTERINGSSAK

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Tilstandsrapport overlevert til styret november 2023 fastslår TG3 på fasade ut mot gaten Herman Foss' gate med tydelig skader i mur og noe løs mur. Styret mener derfor at det må prioriteres rehabilitering av fasade med hensyn til HMS og fare for ulykke. Det har blitt hentet inn tilbud fra 5-8 aktører som styret nå har vurdert. Oversikt over de ulike tilbudene fremlegges i eget vedlegg som saksdokumentasjon.

Styrets innstilling:

Etter vurdering av tilstandsrapport av november 2023 og vurdering av ulike aktører og tilbud, mener styret at Murmester & Entreprenør AS er best egnet for oppdraget basert på pris og referanser.

Grunnet tilstanden til fasaden har styret godtatt tilbud fra Murmester & Entreprenør AS for å gjennomføre rehabilitering av fasaden i 2024, og vil dermed innhente tilbud på lån fra bank for dette. Lånerammen for å gjennomføre dette vil ligge på ca. 900000 kr eks mva. Styret vil søke om lengst mulig nedbetalingstid på lånet.

Styret ber andelseierne tar informasjonen til orientering.



6.2 REHABILITERING AV VINDUER

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Tilstandsrapport av november 2023 viser at vinduene er fra 1988 og anbefales å skiftes ut i løpet av de neste årene. Styret har hentet inn tilbud fra flere aktører for utskifting av vinduer, samt hentet inn tilbud for energikartlegging som vil kunne brukes som grunnlag for støtte fra Enova. Å skifte ut samtlige vinduer viser seg å ha en kostnadsramme på 2.320.000-4.500.000 kr. Styret vil i så fall søke om lengst mulig nedbetalingstid på det eventuelle lånet.

Styret har også hentet inn tilbud for energikartlegging fra tre ulike tilbydere. Energikartleggingen brukes som grunnlag for å søke støtte fra Enova på tiltak som forbedrer byggets forbruk av energi. Kostnad for energikartlegging ligger på mellom 80.000-100.000 kr. Det er også mulig å få støtte fra Enova på 50% av denne kostnaden. Støtten kan bidra til inntil 30% av kostnaden, men det ligger usikkerhet rundt dette da det er konkurranse rundt disse støtteordningene.

Som avtalt på ekstraordinær GF i fjor har styret også sett på muligheten for en mer midlertidig løsning ved å bytte ut tetningslister rundt vinduene, og har en betydelig mindre kostnad på ca. 200.000 kr. Dette vil kunne medføre at vinduenes levetid vil kunne strekkes ut noen år til.

Tilbud fra de ulike aktørene legges ved som saksdokumentasjon.



Forslag til vedtak:

Alternativ 1: Gjennomføring av utskifting av vinduer i 2024

Styret har gjennomgått flere tilbud fra ulike aktører, hvor det viser seg store forskjeller i pris. Aktøren som har kommet med det laveste tilbudet er Mur Oslo, som også har kommet med det beste tilbudet på rehabilitering av fasade. Tilbudet herfra ligger på ca. 1.800.000 eks mva. Dersom vi klarer å få støtte fra Enova vil det kunne ligge på ca. 1.300.000 eks. mva. Dersom vi skal skifte ut vinduene og rehabilitere fasade vil dette medføre en økt låneramme på 2.800.000-3.500.000 med lengst mulig nedbetalingstid. Grunnet potensielle kostnader knyttet til tiltak på brannsikring, er det usikkert om dagens inntekter vil kunne dekke nevnte refinansiering. Det vil derfor være en risiko for økte felleskostnader også i 2025.

Styret vil også påpeke at dersom vinduer skal skiftes ut sammen med rehabilitering av fasade, kan det være en mulighet for at de ikke vil la seg gjennomføre i inneværende år, da søknad til Enova må utføres før vi kan sette i gang bestilling av vinduer. Styret vil naturligvis gjøre det de kan for å få det til.

Alternativ 2: Avvente med utskifting av vinduer

Med bakgrunn i økte øvrige utgifter (generelle økte utgifter, kommunale avgifter, energikostnader m.m.) kan det være fornuftig å avvente en slik stor kostnad. Borrettslaget økte felleskostnadene med 22% for 2024, og dette bidrar til å bygge opp driftskonto. Målsetningen til styret er at felleskostnadene ikke skal øke på bakgrunn av utskiftinger av vinduer, og derav kan det være fornuftig å utsette dette opptil 3 år. Om vi ikke skifter ut vinduene, vil styret vurdere å beslutte om tetningslister bør skiftes ut for aktuelle vinduer som et kortsiktig energisparingstiltak.

Styrets innstilling:

Styrets innstilling er at vi sammen på GF kommer frem til et flertall om å vedta enten alternativ 1 eller 2.



6.3 ORIENTERING RUNDT BRANNVERN

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Styret orienterer om hva som har blitt gjort den siste tiden rundt brannvern for borettslaget.

- Frie rømningsveier
- Kasting av søppel
- Oppbevaring av ting i fellesområder
- Branninstruks

Styrets innstilling:

Styret ber andelseierne ta informasjonen til orientering.



FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legges frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I Borettslaget Herman Foss Gate 4

Møtedato: mandag, 29. april 2024
Møtetidspunkt: Klokken 18.00
Møtested: Digitalt på Microsoft Teams

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Martin Solheim foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Martin Solheim foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Marte Langeland foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

11 andelseiere

0 fullmakter

Totalt 11 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2023

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2023

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 68.000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

Marte Langeland ble valgt som styreleder for to år Godkjent.

5.2. Valg av varamedlemmer

Natasa Sandvold ble valgt som varamedlem for ett år Godkjent.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Marte Langeland	På valg: 2026
Styremedlem:	Ingrid Jakhelln	På valg: 2025
Styremedlem:	Markus Gripnar	På valg: 2025
Varamedlem:	Natasa Sandvold	På valg: 2025

6. Innkomne forslag

6.1 REHABILITERING AV FASADE ORIENTERINGSSAK

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Tilstandsrapport overlevert til styret november 2023 fastslår TG3 på fasade ut mot gaten Herman Foss' gate med tydelig skader i mur og noe løs mur. Styret mener derfor at det må prioriteres rehabilitering av fasade med hensyn til HMS og fare for ulykke. Det har blitt hentet inn tilbud fra 5-8 aktører som styret nå har vurdert. Oversikt over de ulike tilbudene fremlegges i eget vedlegg som saksdokumentasjon.

Styrets innstilling:

Etter vurdering av tilstandsrapport av november 2023 og vurdering av ulike aktører og tilbud, mener styret at Murmester & Entreprenør AS er best egnet for oppdraget basert på pris og referanser.

Grunnet tilstanden til fasaden har styret godtatt tilbud fra Murmester & Entreprenør AS for å gjennomføre rehabilitering av fasaden i 2024, og vil dermed innhente tilbud på lån fra bank for dette. Lånerammen for å gjennomføre dette vil ligge på ca. 900000 kr eks mva. Styret vil søke om lengst mulig nedbetalingstid på lånet.

Styret ber andelseierne tar informasjonen til orientering.

Vedtak:

Tatt til orientering

6.2 REHABILITERING AV VINDUER

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Tilstandsrapport av november 2023 viser at vinduene er fra 1988 og anbefales å skiftes ut i løpet av de neste årene. Styret har hentet inn tilbud fra flere aktører for utskifting av vinduer, samt hentet inn tilbud for energikartlegging som vil kunne brukes som grunnlag for støtte fra Enova. Å skifte ut samtlige vinduer viser seg å ha en kostnadsramme på 2.320.000-4.500.000 kr. Styret vil i så fall søke om lengst mulig nedbetalingstid på det eventuelle lånet.

Styret har også hentet inn tilbud for energikartlegging fra tre ulike tilbydere. Energikartleggingen brukes som grunnlag for å søke støtte fra Enova på tiltak som forbedrer byggets forbruk av energi. Kostnad for energikartlegging ligger på mellom 80.000-100.000 kr. Det er også mulig å få støtte fra Enova på 50% av denne kostnaden. Støtten kan bidra til inntil 30% av kostnaden, men det ligger usikkerhet rundt dette da det er konkurranse rundt disse støtteordningene.

Som avtalt på ekstraordinær GF i fjor har styret også sett på muligheten for en mer midlertidig løsning ved å bytte ut tetningslister rundt vinduene, og har en betydelig mindre kostnad på ca. 200.000 kr. Dette vil kunne medføre at vinduenes levetid vil kunne strekkes ut noen år til.

Tilbud fra de ulike aktørene legges ved som saksdokumentasjon.

Forslag til vedtak:

Alternativ 1: Gjennomføring av utskifting av vinduer i 2024

Styret har gjennomgått flere tilbud fra ulike aktører, hvor det viser seg store forskjeller i pris. Aktøren som har kommet med det laveste tilbudet er Mur Oslo, som også har kommet med det beste tilbudet på rehabilitering av fasade. Tilbudet herfra ligger på ca. 1.800.000 eks mva. Dersom vi klarer å få støtte fra Enova vil det kunne ligge på ca. 1.300.000 eks. mva. Dersom vi skal skifte ut vinduene og rehabilitere fasade vil dette medføre en økt låneramme på 2.800.000-3.500.000 med lengst mulig nedbetalingstid. Grunnet potensielle kostnader knyttet til tiltak på brannsikring, er det usikkert om dagens inntekter vil kunne dekke nevnte refinansiering. Det vil derfor være en risiko for økte felleskostnader også i 2025.

Styret vil også påpeke at dersom vinduer skal skiftes ut sammen med rehabilitering av fasade, kan det være en mulighet for at de ikke vil la seg gjennomføre i inneværende år, da søknad til Enova må utføres før vi kan sette i gang bestilling av vinduer. Styret vil naturligvis gjøre det de kan for å

få det til.

Vedtak Alternativ 1: Ikke godkjent, med 0 stemmer for

Alternativ 2: Avvente med utskiftning av vinduer

Med bakgrunn i økte øvrige utgifter (generelle økte utgifter, kommunale avgifter, energikostnader m.m.) kan det være fornuftig å avvente en slik stor kostnad. Borrettslaget økte felleskostnadene med 22% for 2024, og dette bidrar til å bygge opp driftskonto. Målsetningen til styret er at felleskostnadene ikke skal øke på bakgrunn av utskiftninger av vinduer, og derav kan det være fornuftig å utsette dette opptil 3 år. Om vi ikke skifter ut vinduene, vil styret vurdere å beslutte om tetningslister bør skiftes ut for aktuelle vinduer som et kortsiktig energisparingstiltak.

Vedtak Alternativ 2: Godkjent, med 11 stemmer for

Styrets innstilling:

Styrets innstilling er at vi sammen på GF kommer frem til et flertall om å vedta enten

alternativ 1 eller 2.

6.3 ORIENTERING RUNDT BRANNVERN

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Styret orienterer om hva som har blitt gjort den siste tiden rundt brannvern for borettslaget.

Frie rømningsveier

- Kasting av søppel
- Oppbevaring av ting i fellesområder
- Branninnstruks

Styrets innstilling:

Styret ber andelseierne ta informasjonen til orientering.

Vedtak:

Tatt til orientering

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Martin Solheim

Protokollvitne:

Marte Langeland

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

Martin Solheim
martin.solheim@solibo.no

06-05-2024 12:19:23 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.92

BORETTSLAGET HERMAN FOSS GATE 4 951914886 Norge

Signert med E-signere

Marte Langeland
mf.langeland@gmail.com
+4795913284

07-05-2024 12:12:22 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 84.212.153.186

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET HERMAN FOSS GATE 4

Disse husordensreglene er vedtatt på generalforsamlingen 18.6.2007 for å fremme trivsel og miljø i borettslaget.

Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Husordensreglene er en del av leiekontrakten, slik at brudd på disse reglene er å anse som misligholdelse av denne.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Bruk leiligheten slik at det ikke sjenerer andre. Uro i leiligheten og boområdet skal unngås fra kl. 22.00 til 06.00. Ved tilfeller av uro pga. fest eller større oppussing bør naboer varsles på forhånd.

Dører til inngang og kjeller skal holdes låste.

SØPPEL

Husholdningsavfall skal pakkes inn og kastes i søppeldunkene.

Papir og papp skal brettes sammen og kastes i dunker for returpapir. Glass og metall skal kastes i containere ved taxiholdeplass (Knud Knudsens plass) på St. Hanshaugen.

Farlig avfall, tekstiler, plastemballasjer, batterier, lysrør, lyspærer, EE-avfall og annet som ikke skal kastes i den vanlige restavfallsbeholderen, skal leveres på nærmeste minigjenbruksstasjonen som ligger ved Pilestredet Park 7/ Stensberggaten 20. Åpent tirsdager og torsdager kl. 16.30-20.00.

Det skal ikke settes noe søppel i bakgården, portrommet eller oppgangene. Dette p.g.a. brannforskrifter, sjenanse for beboerne og barns lek.

DYREHOLD

Hundeeier plikter å rette seg etter de offentlige vedtekter for hundehold på borettslagets område. Hunde-/katteier er ansvarlig for skader og ulemper dyret medfører for eiendom og personer.

VAKTMESTER

Beskjeder til borettslagets vaktmester om skilt på ringetablå, lys i oppgangene mm, kan legges i postkassen i redskapsboden mellom oppgang C og D.

VEDTEKTER
FOR
BORETTSLAGET HERMAN FOSS GATE 4
(org.nr. 951 914 886)

Vedtatt/sist endret på generalforsamling 04.12.2023
i medhold av Lov om borettslag
av 06.06.2003 nr. 39

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Borettslaget Herman Foss gate 4 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor og tilknytningsforhold

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

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene lyder på kroner 100,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel hver.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor har uansett rett til å eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene. Det samme gjelder der noen overtar en eller flere andeler som ellers ikke kunne selges på lang tid.

(5) Om rett til å eie andeler for yrkesutøvere som skal stå for erverv eller oppføring av boliger for borettslaget, gjelder borettslagsloven § 2-12.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Ved eierskifte betaler selger et eierskiftegebyr til borettslagets forretningsfører.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med borettslagets vedtekter.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. BORETT, ORDENSREGLER OG BRUKSOVERLATING

3-1 Boretten

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-3 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

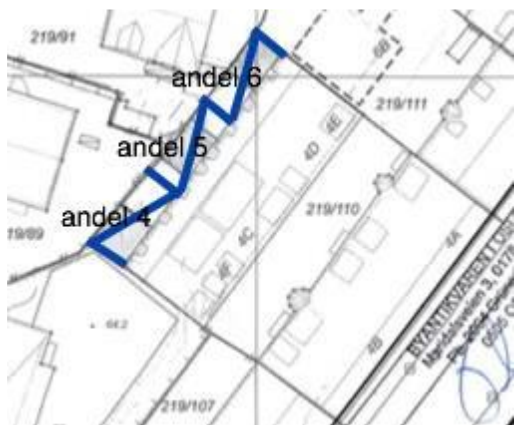
(2) Med styrets godkjenning kan en andelseier overlate bruken av hele boligen dersom:

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

- (3) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
- (4) Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- (5) Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (6) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.
- (7) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Andelseier vil således kunne identifiseres med bruker, og vil kunne holdes ansvarlig for brukers handlinger og unnlatelser overfor borettslaget og de øvrige andelseierne.

3-4 Eksklusiv bruksrett til uteareal i bakgård

- (1) Den som til enhver tid er eier av andel 4, 5 og 6 har eksklusiv og evigvarende bruksrett til området i borettslagets bakgård som er skravert inn i understående kart ¹.



- (2) Andelseieren kan ikke uten søknad til styret sette opp varige installasjoner eller gjennomføre byggetiltak, foruten å sette opp en terrasse forutsatt offentlig godkjenning ².
- (3) Andelseieren har fullt ansvar for vedlikehold og drift av det eksklusive området.
- (4) Eiere av terrasse bes ta særlig hensyn til andre beboere med tanke på støy, det skal være ro på terrassen før kl. 08:00 og etter kl. 22:00.

4. VEDLIKEHOLD, UTSKIFTING OG ENDRINGER

4-1 Andelseiers 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
 - a) inventar
 - b) utstyr, som radiator, vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
 - c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

¹ Indre bakgård er ca. 30 meter lang, delt på tre blir det ca. 10 meter på hver andel. Dybden mellom fasade og fjell er i underkant av 4 meter.

² Terrassen i dag utenfor andel 4 er 5,2 meter bred. Terrassene det er søkt om å få bygge er tilsvarende størrelse (like høye, like brede og like dype i samme materialer). Det er dette vi har fått tillatelse fra byantikvaren og plan og bygg til å oppføre.

- d) skap, benker og innvendige dører med karmmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vann- og avløpsledninger så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
- i) vinduer (herunder takvinduer) og ytterdører til andelen

(2) Andelseier er ansvarlig for utvendig vedlikehold av vinduer (maling og lignende), som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

(3) Andelseier skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Andelseier er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

(4) Andelseier skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong, takterrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle arealer andelseier har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder som medfølger andelen, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.

(6) Andelseier skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(7) Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, med mindre denne plikten påhviler borettslaget.

(8) Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(9) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere andelseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

(10) Oppdager andelseiere skade i bruksenheten som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(11) Etter et eierskifte plikter den nye andelseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere andelseieren.

4-2 Andelseiers erstatningsansvar

(1) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(2) Andelseier er erstatningsansvarlig for tap og eller skade som påføres fellesarealer eller borettslagets bygninger ved forsett, uaktsomhet eller som følge av at andelseier ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt. Tilsvarende gjelder når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin andel til.

4-3 Borettslagets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Borettslaget skal holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig ved like så langt vedlikeholdsplikten ikke påhviler andelseier. Dette omfatter slikt som bygninger, tak, fellesrom, utearealer, felles anlegg og utstyr, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene.

- (2) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, med unntak av vinduer som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som nødvendig utskifting av radiatorer, vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, nødvendig utskifting av ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (5) Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at andelseierne slipper ulemper.
- (6) Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle andelseieren.
- (7) Andelseier skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt ovenfor. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for andelseieren eller andre brukere.

4-4 Borettslagets erstatningsansvar

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

4-5 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner

- (1) Alle endringer av og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også innvendige endringer i egen andel som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.
- (2) Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.
- (3) Visse bygningsmessige endringer krever behandling og vedtak på årsmøte, jf. disse vedtekter og borettslagsloven § 8-9.
- (4) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere andelseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andel installasjonen tilhører.

4-6 Ansvar for egenandel ved bruk av borettslagets felles bygningsforsikring

- (1) Ved skader som faller innenfor andelseiers vedlikeholdsansvar eller skyldes andelseiers uaktsomhet, skal andelseiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.
- (2) Når slik skade likevel dekkes av borettslagets felles bygningsforsikring, skal andelseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.
- (3) Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i andelseiers husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin andel til.

5. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

5-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnader er alle kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.
- (2) Den enkelte andelseier er ansvarlig for en andel av borettslagets felleskostnader etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19 (1).
- (3) Dersom de andelseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av borettslagets vedtekter, jf. borettslagsloven § 5-19 (2).

5-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Borettslagets styre skal påse at alle felleskostnader blir dekket av borettslaget etter hvert som de forfaller.
- (2) Den enkelte andelseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
- (3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

5-3 Panterett for andelseiernes forpliktelser

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

6. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

- (1) 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.
- (2) Unnlattelse av å betale andelseiers andel av borettslagets felleskostnader etter påkrav ansees som et vesentlig mislighold som gir borettslaget rett til å pålegge vedkommende å selge andelen. Begjæring om tvangssalg grunnet betalingsmislighold kan iverksettes etter utløp av frist i varsel om tvangsfullbyrdelse, jf. tvangsfullbyrdsloven § 4-18.

6-2 Pålegg om salg

- (1) Dersom en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.
- (2) Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt, jf. borettslagsloven § 5-22 (1).

6-3 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.

7. STYRETS SAMMENSETNING, OPPGAVER OG BESLUTNINGSMYNDIGHET

7-1 Styrets sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Borettslaget skal ha et styre bestående av en leder og to til fire andre styremedlemmer, med like mange varamedlemmer.
- (2) Styreleder og styremedlemmene tjenestegjør i to år dersom generalforsamlingen ikke har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Generalforsamlingen skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Generalforsamlingen skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver

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.

7-4 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har fratrudd vervet.

7-5 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på generalforsamling, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens beslutning i det enkelte tilfelle.
- (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 laget 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. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
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 laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-6 Mindretallsvern

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen andelseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning.

7-7 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder avstemning om begjæring om tvangssalg, pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-20, 5-22 og 5-23.

7-8 Styrets representasjonsadgang

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan meddele prokura.

8. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAPSFØRSEL OG REVISJON

8-1 Forretningsfører

Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med Lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

8-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen, og tjenestegjør inntil ny revisor eventuelt velges.

9. GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Generalforsamlingens myndighet. Mindretallsvern.

- (1) Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.
- (2) Et flertall på generalforsamlingen kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen andelseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for generalforsamlingen

- (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, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Forhåndsvarsel om møtet og frist for innmelding av saker

Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om tidspunkt for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

9-4 Gjennomføring av generalforsamlingen

(1) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.

(2) Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(3) Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamling er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-5 Innkalling til generalforsamling

(1) 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.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(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.

(4) Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før angitt frist i forhåndsvarsel om møtet.

9-6 Saker generalforsamlingen skal behandle

(1) Generalforsamlingen skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal den ordinære generalforsamlingen:

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret for foregående kalenderår

(3) Årsregnskap, eventuell årsberetning og revisjonsberetning skal senest én uke før ordinær generalforsamling sendes ut til alle andelseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige under generalforsamlingen.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinær generalforsamling, kan generalforsamlingen bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Dersom samtlige andelseiere er til stede på generalforsamlingen og stemmer for det, kan generalforsamlingen også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til ny generalforsamling for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-7 Hvem kan delta i generalforsamlingen

(1) Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en andel har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av bolig har rett til å være til stede på generalforsamlingen og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

9-8 Stemmerett, fullmektig og rådgiver

(1) Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(2) En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

(3) En andelseier har rett til å ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på generalforsamlingen tillater det.

9-9 Møteledelse og protokoll

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

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på generalforsamlingen. Møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

9-10 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt 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 optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. VEDTEKTSENDRINGER

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

11. FORHOLDET TIL BORETTSLAGSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

V. D. No. 323 96
8. Bilag

2143 2156 - 2556 = 2706
96 96 96 96

Ommebetale

9 Tegning

10 Ommebetale

11 Tegning

12 Ommebetale

13 Tegning

402
96

48 97

Expeditions-Dokument

angaaende

2 Paaningekasse

paa Matr.-No.

4 Hummer Søsgaard

Indleveret

5 Sep 96

Attesteret

yd. September 1896
Lenn. Linthorpe



Jubel at bemærke

d. u. s.

Theodor Gauss

553
96

Oversendes den aride Sundheds-Kommissionen. Jubel at bemærke ved Klassestuen da man der fornemmelig frendtes offentlig særskilt Aftryk af den ved Linn og Lykkehusene. Denne indlæser indeholder indtra-gerende om etableringen af Balthasar Kongen Levers Be-rygning men ikke Schematogram. De afvalmede Mæ- gante har en Hvide af 17.5 m og ligger Tjænder-erne ind i Tjænderen. Da der fra Luft skal ud- rudes Beholdningsværelsen men Mistrængen for- muelig affors af 1/2. Den til Luftolykketaget og derfor af under Hvidestuen af 1. Stus Mæ, samtidig som Luftkommissionen har givet Gennemgang.

Christians 8. September 1896

Lenn. Linthorpe





Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.