

Arbos gate 1C 0368 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1897

BRA: 40 m²

BRA-i: 37 m²



MeglerPartner

Vi forenkler boligsalget

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

6

TG-2

7

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/20286>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ingen umiddelbare tiltak må påregnes. Skjevheter i etasjeskiller er helt normalt tatt byggeår i betraktning.

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2012 med benkestammer, veggstammer og høyskap med glatte fronter. Malte veggoverflater og underbelysning. Laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Integrert induksjonstopp fra 2023, stekeovn, oppvaskmaskin, avsatt plass til kjøleskap. Veggmontert avtrekksventilator i børstet rustfritt stål. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Innredninger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon

Oppsummering av avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen

TG er satt på bakgrunn av nye forskriftskrav at det er manglende avtrekk med direkte utsug over kokesone.

Avtrekk virker til å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Jevnlig rengjøring anbefales.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Oppsummering

Bereder er lekkasjesikret med avrenning til avløp.

Normal levetid for varmtvannsberedere er ca. 20 år.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Iht. forskrift skal varmtvannsberedere på over 1,95kW være montert til fast kontaktpunkt. Det er ikke krav om utbedring dersom bereder er montert med stikkontakt før 2014.

Ventilasjon

Oppsummering

TG er satt på bakgrunn av nye strengere krav til luftesystemer, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Iht. NS3600 er det kun balansert ventilasjon som kan gis TG0/TG1

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Anbefalte tiltak

Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ved vurdering av våtrom tas det utgangspunkt i referanse for våtrom som gjaldt ved byggeåret, det kan dermed ha avvik fra dagens krav ihht TEK 2010/2017, hvor det blant annet har krav til fall på 25 millimeter målt fra topp terskel/membran til topp sluk. Fall til sluk er målt kommentert, tilstandsgrad settes etter alder på våtrom og levetid for våtrom er generelt mellom 10-20 år, avhengig av bruk.

Merk at kontroll av våtrom er visuell kontroll med overflatesøk med fuktindikator i våtsone, gjenstander er ikke flyttet på og det er utført måling av fall fra terskel til topp sluk. Der dokumentasjon på utførelse og oppbygging er forevist blir det kommentert.

TG 2 på sluk, membran og tettesjikt på bakgrunn av manglende dokumentasjon. Det foreligger ikke dokumentasjon. ÅRSÅK: Til befaringsdagen foreligger det ingen dokumentasjon på utførelse/ type membran/ tettesjikt eller at membranen er tilpasset sluket. Det velges derfor tilstandsgrad 2 for å gjøre kjøper oppmerksom på risiko ved manglende dokumentasjon på utførelse. KONSEKVEN: Vær derfor oppmerksom på utførelsen da feil utførelse kan medføre lekkasjer til tilstøtende rom/ bygningsdeler eller redusert brukstid på membran/ tettesjikt. Normalt vil en membran fungere i 10 - 20 år forutsatt riktig utført, det må derfor finnes dokumentasjon for å vurdere hva som er utført og hvordan utførelsen er utført.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sistene uten drepsåpning.

Bygningsdeler med TG-IU

Oppsummering

Det er fremvist samvarserklæring av Grønn Strøm, datert 20.5.2020 hvor det står: Tatt isolasjons måling av hele anlegget, sjekket automatisk utkobling og jf brytere.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Jeg er ikke fagmann på slike installasjoner, det anbefales å konferere med eier og søke faglig kvalifisert personell.

Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til el-anlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier.

Ettersom el-anlegget ikke er kontrollert er det påregnelig at det kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.

I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale elektrisitetstilsyn» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstillinger el-bil lader.

Det elektriske anlegget er ikke takstmannens kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Den bygningssakkyndige har ikke løsnet eventuelle beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

Det elektriske anlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon

Det er framlagt samsvarserklæring av arbeider utført i 2020 og kopi av faktura for hele borettslagets nye belysning i kjeller.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.7.2024

Rapportdato
4.9.2024

Hjemmelshavere

Navn: Didrik Dimmen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

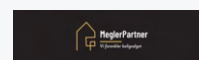
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Egenerklæringen er ikke fremlagt. Det gjøres oppmerksom på at sistnevnte er et avvik fra instruksen om Boligsalgsrapportering.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Hans Christian Gjestvang
Firma: MeglerPartner AS
Adresse: PB 57, 2857 Skreia

Telefon: 90064200
Epost: hc@meglerpartner.no



Om bygningssakkyndig:

Med over 25 års erfaring innen eiendom i bagasjen, har Hans Christian etablert MeglerPartner AS. Når han starter selskapet kan han se tilbake på 15 år som toppmegler og gründer i flere norske eiendomsmeplerkjeder. Han har gjennomført ca 2000 eiendomstransaksjoner og ca 3500 verdivurderinger.

I tillegg kan han skilte med erfaring fra 10 år med eiendomsutvikling, oppussing, nybygg, utleie og salg. Hans Christian har lokal kjennskap til markedet og områder etter lang tid i eiendomsbransjen. Dette gjør at han i sitt virke som takstmann, har en unik kunnskap om eiendomsverdier og eiendommens tekniske tilstand, som igjen sikrer trygghet for både kjøper og selger.

Takstmann er utdannet og sertifisert iht til: Norsk Standard (NS) NS 3600, NS 3424, NS 3940.
Samt grunnleggende undervisning i TEK 17, fuktskader i Norske boliger og miljøskadelige stoffer i bygg.
Sertifiseringsnummer: 19042024-402

Egne premisser:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Takstmannen viser til boligselskapets vedtekter/årsberetninger og opplysninger fra forretningsfører for ytterligere informasjon. Eventuelle planlagte/utførte vedlikeholds-/ oppussingsarbeider i boligselskapet som kan medføre økt husleie/gjeld, er ukjent for Takstmann, dersom ikke annet er nevnt.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.

Begrensning av rapportens omfang:

For rapporter som gjelder leiligheter i et sameie eller aksje/andelslag er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende).

Informasjon om boligen

Adresse: **Arbos gate 1C, 0368 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	215	Bruksnr:	1	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	40	Leilighetsnr:		
Byggeår:	1897 - Opplyst i tidligere annonse.					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i 5 .etasje i bygård oppført med bærende konstruksjoner i mur og tre over 5 etasjer + kjeller og loftetasje og tatt i bruk 1897.

Boligen holder en normal boligstandard med normal bruksslitasje. Det må likevel påregnes noe oppgraderinger og overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det forøvrig til rapportens kontrollpunkter.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energieffektivisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeskikk. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggeforsk.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert eller at dette er boligselskapets ansvarsområde. Tilstandsgraden kan dels være satt grunnet manglende dokumentasjon og alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Vi gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende.

Innvendige overflater består i hovedsak av:

Gulv: Parkett, fliser og mikrosement.

Vegger: Panel, malte glatte flater og mikrosement.

Himling: malte glatte flater og panel

Eiendommen er borettslag, det er forkjøpsrett etter ansiennitetsprinsippet. Det oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets/sameiets styre og/eller generalforsamling.

Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene

Utvendig vedlikehold besørges av borettslaget, og er ikke tilfredsstillende kontrollert på befaringsdagen.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5.etasje	40	37	3	0	0
Totalt m²	40	37	3	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5.etasje	37	37	0	Gang, bad, soverom, stue med åpen kjøkkenløsning.	Loftsbod målt 2,8 kvm gulvflate. Skråtak.
Totalt m²	37	37	0		

Kommentar til arealberegning

Oppmålt med lasermåler.
Målt takhøyde i etasjen: Varierende, men målt 271 cm.
Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling". Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Boligen har en karakter som gjør den vanskelig å måle helt nøyaktig. Arealet må derfor betraktes som ca. og kan ha mindre avvik.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører



Beskrivelse

Innvendige dører med tre-rammer med glatte overflater.

Vinduer med 3-lags glass.

Heltre ytterdør.

Innerdør kun på badet. Eldre årgang.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer skiftet i 2022 i hele gården.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år

Normal tid før utskifting av dører er 30-50 år.

Det er normalt at dørkarmen, lister og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket

Dører og vinduer synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.



6.2 Etasjeskille og gulv på grunn



Type

Betongdekke

Etasjeskille i betong.

Parkett i stue og soverom. Fliser i gang.
Bad har mikrosement oppå fliser.

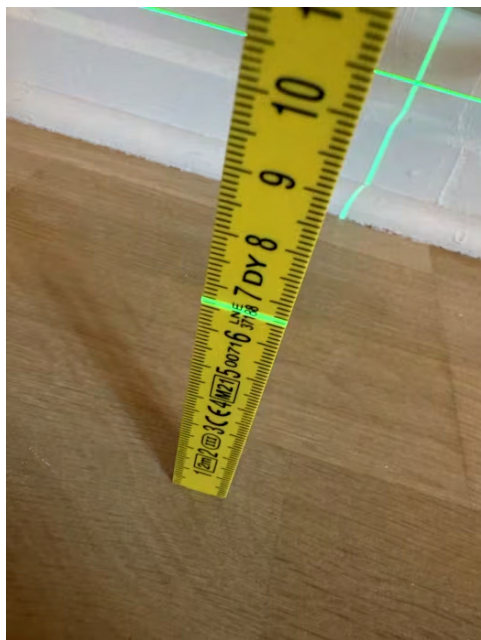
Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Det kan stedvis oppleves noe svikt/ujevnheter i gulvoverflatene. Dette er ikke unormalt da gulvene er lagt flytende

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon

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

Ja



Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ingen umiddelbare tiltak må påregnes. Skjevheter i etasjeskiller er helt normalt tatt byggeår i betraktning.

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.3 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei



Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning fra 2012 med benkestammer, veggstammer og høyskap med glatte fronter. Malte veggoverflater og underbelysning. Laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Integrert induksjonstopp fra 2023, stekeovn, oppvaskmaskin, avsatt plass til kjøleskap. Veggmontert avtrekksventilator i børstet rustfritt stål. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Innredninger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen

TG er satt på bakgrunn av nye forskriftskrav at det er manglende avtrekk med direkte utsug over kokesone.

Avtrekk virker til å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Jevnlig rengjøring anbefales.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.4 Lovlighet



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei



Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Røykvarslere og brannslukningsapparat er observert.

Det skal iflg. forskrift være montert tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt slukkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Brannslukningsutstyr skal fremvises ved overtagelse. Det anbefales å funksjonsteste røykvarslere ved overtagelse. Brannslukningsapparat bør ikke være eldre enn 10 år, til tross for at pilen står på grønt og forseilingen er intakt.

Det er ikke opplyst om det foreligger brannteknisk dokumentasjon for bygget.

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd mot evt. tilstøtende bruksenheter vurdert.

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.5 Avløpsrør



Type avløpsrør

Plast

Synlige avløpsrør i: Plast/soil. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja





Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndiges kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Avløpsanlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon

6.6 Vannledninger



Type anlegg

Rør i rør system

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran i fordelerskap på bad.. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Er det etablert fordelerskap?

Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?

Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

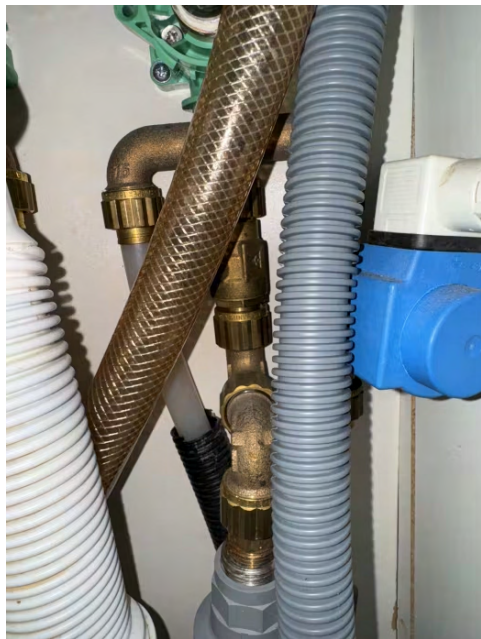
Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei



Oppsummering av vannledninger

TG-1

Rapporten omfatter kontroll av VVS tekniske anlegget. Dette vil si at det utføres funksjonstesting av vannrør og avløpsrør. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom. Det er generelt godt trykk og god avrenning i avløp

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. I tillegg må komponenter som f.eks. armaturer skiftes oftere.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

Røranlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon.





Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Innmaten i sikringsskapet med nye automatsikringer ble skiftet i 2013.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Det er fremvist samsvarserklæring av Grønn Strøm, datert 20.5.2020 hvor det står: Tatt isolasjonsmåling av hele anlegget, sjekket automatisk utkobling og jf brytere.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Jeg er ikke fagmann på slike installasjoner, det anbefales å konferere med eier og søke faglig kvalifisert personell.

Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til el-anlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier.

Ettersom el-anlegget ikke er kontrollert er det påregnelig at det kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.

I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale elektrisitetstilsyn» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstillinger el-bil lader.

Det elektriske anlegget er ikke takstmannens kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Den bygningssakkyndige har ikke løst eventuelle beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

Det elektriske anlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon

Det er framlagt samsvarserklæring av arbeider utført i 2020 og kopi av faktura for hele borettslagets nye belysning i kjeller.

6.8 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med understøttelse

Årstall

2012

Størrelse

120 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Bereder er lekkasjesikret med avrenning til avløp.

Normal levetid for varmtvannsberedere er ca. 20 år.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Iht. forskrift skal varmtvannsberedere på over 1,95kW være montert til fast kontaktpunkt. Det er ikke krav om utbedring dersom bereder er montert med stikkontakt før 2014.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig avtrekk. Tilluft og utlufting via vinduer og ventiler i vindu. Avtrekk på bad.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

TG er satt på bakgrunn av nye strengere krav til luftesystemer, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

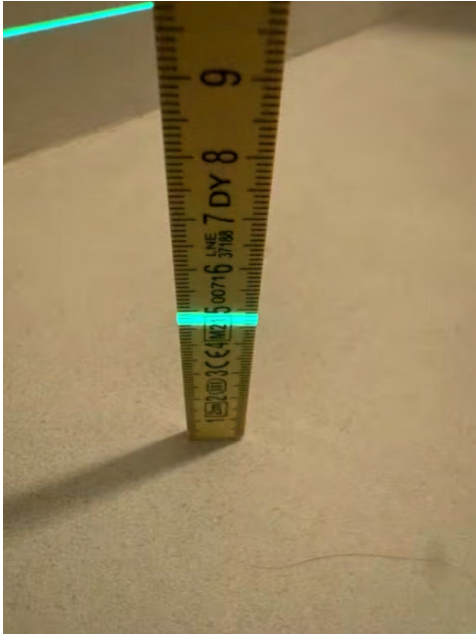
Iht. NS3600 er det kun balansert ventilasjon som kan gis TG0/TG1

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

6.10 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate

På vegg er: mikrosement
I himling er: malte glatte flater
Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene.
Gulv har mikrosement fra 2023. Fliser bak mikrosement.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Opplysninger fra eier: Bla Flexibel AS som la ny silikonfuge og Gravco AS som vedlikeholds spytt noen avløpsrør og sjekket lekkasje på røropplegg fra vannlås og sluk plugg

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vegger antas å være oppført i stenderverkskonstruksjoner av tre, belagt med våtromsplater med smøremembraner.

Overflater på rommet er oppgradert med mikrosement på gulv og vegger i 2023.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

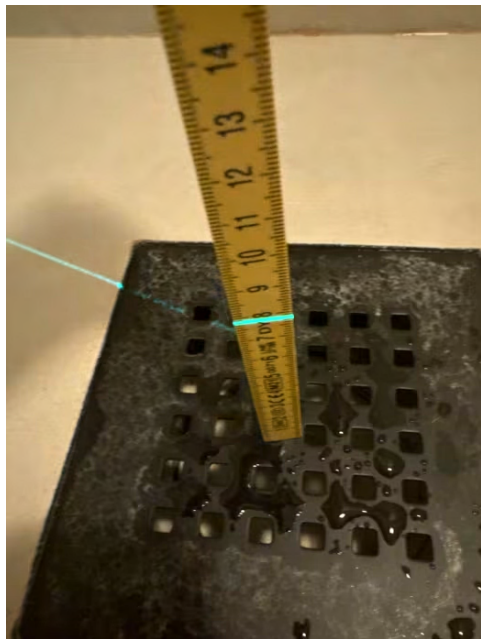
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)





Oppsummering av overflater

TG-1

Fliser på gulv og vegg. Malte plater i himling. Speil med tilhørende belysning. Servant med underskap. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt wc. Opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonsvifte. Ventil i himling. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plasts luk.

Ved bruk av fuktindikator ble det ikke indikert noe forhøyede fuktindikasjoner i overflater i våtsone.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Synlig åpent sluk med klemringsfunksjon og tilfredsstillende membran i gulvet. Sluk, membran og tettesjiktet synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. TG er satt pga manglende dokumentasjon.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Ved vurdering av våtrom tas det utgangspunkt i referanse for våtrom som gjaldt ved byggeåret, det kan dermed ha avvik fra dagens krav ihht TEK 2010/2017, hvor det blant annet har krav til fall på 25 millimeter målt fra topp terskel/membran til topp sluk. Fall til sluk er målt kommentert, tilstandsgrad settes etter alder på våtrom og levetid for våtrom er generelt mellom 10-20 år, avhengig av bruk.

Merk at kontroll av våtrom er visuell kontroll med overflatesøk med fuktindikator i våtsone, gjenstander er ikke flyttet på og det er utført måling av fall fra terskel til topp sluk. Der dokumentasjon på utførelse og oppbygging er forevist blir det kommentert.

TG 2 på sluk, membran og tettesjikt på bakgrunn av manglende dokumentasjon. Det foreligger ikke dokumentasjon. ÅRSÅK: Til befaringsdagen foreligger det ingen dokumentasjon på utførelse/ type membran/ tettesjikt eller at membranen er tilpasset sluket. Det velges derfor tilstandsgrad 2 for å gjøre kjøper oppmerksom på risiko ved manglende dokumentasjon på utførelse. KONSEKVEN: Vær derfor oppmerksom på utførelsen da feil utførelse kan medføre lekkasjer til tilstøtende rom/ bygningsdeler eller redusert brukstid på membran/ tettesjikt. Normalt vil en membran fungere i 10 - 20 år forutsatt riktig utført, det må derfor finnes dokumentasjon for å vurdere hva som er utført og hvordan utførelsen er utført.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene, og dusjgarnityr.



Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sisterner?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterner uten dreksåpning.



Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

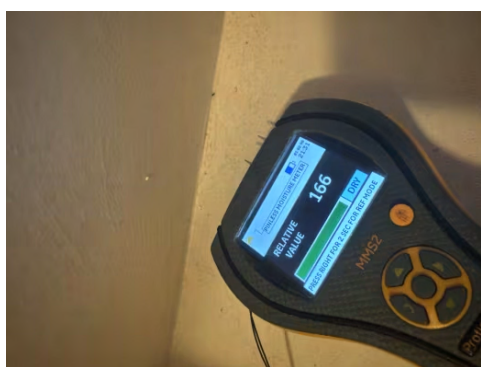
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner



Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.



Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i dusjsone på befaringsdagen.



6.11 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.12 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.13 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.14 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Yttervegger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Taktekking

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Fjord Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	199250007
Adresse	Arbos gate 1 C		
Postnr.	0368	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4 år 5 mnd
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
Selger 1 Fornavn	Didrik Dege	Etternavn	Dimmen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Pussexperten AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Overflatebehandling, mikrosegment

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Kun overflate

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Ikke søknadspliktig

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

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, skjeggkre, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12. 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 13.

☒ 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:

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

16.1 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

17. 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

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**SPØRSMÅL FOR BOLIGER I
SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. 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

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Det var innbrudd i boden min i 2021, etter det har det ikke vært innbrudd. Jeg lagde dog en meget forsterket låsearmatur på boden, og det har ikke vært noen tegn på innbrudd etter det.

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. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

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

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

Fjord Eiendomsmegling AS
Henrik Ibsens gate 100
0255 OSLO

Att: Eirik Kjølstad Sandberg

Oslo, 22.01.2025

Deres ref: 199250007
Vår ref: 494-1-40
Eiendommens navn: Borettslaget Arbosgate 1
gnr 215 bnr 1 i OSLO kommune
Adresse: Arbosgate 1 C, 0368 OSLO
Org. nr.: 997391756
Selger: Dimmen, Didrik Dege

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 83701684

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
--------------------	----	------

Månedlige kostnader:

Bredbånd	kr	263,00
Avdrag og renter lån	kr	1 697,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	2 088,00
Totalt	kr	4 048,00 pr. mnd.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Felleskostnadene økte med 12% fra 01.01.2024.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader.
Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Lån:

Lån i Boligbanken, lånennummer 9666.01.48776 med flytende nominell rente 5,64 %, effektiv 5,79 % p.a.

Lånebeløp 15 000 000, utbetalt 12.04.2022.

Restsaldo pr. 22.01.2025 er kr 14 111 159,-

Ligningstall pr 31.12.2023 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue: kr 24 353,00

Andel gjeld: kr 269 855,00

Andel fellesgjeld per dags dato kr 265 000,00

Andelsbrev nr.: 40 pålydende kr 5 000,00

Leilighet nr. 40

Bolignr.: H0501

Opplysninger om tinglyste heftelser innhentes hos Statens Kartverk, Tinglysing Borettslag.

Vi gjør oppmerksom på den nye loven om eiendomsskatt. Se veiledning på:

<http://www.skatteetaten.no/nn/Person/Sjolvmelding/Tema-og-fradrag/bustad/Kommunal-eigedomsskatt/eigedomsskatt---borettslag-og-bustadaksjeselskap/>

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie eller bruksoverlating, med kontaklinformasjon på leietakere skal meldes til styret.

Kopi sendes forretningsfører på post@enqvist.no

Dersom kjøper av andelen er et selskap som er nevnt i Lov av 6. juni 2003 nr. 39 (Borettslaglova) § 4.2 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan kjøpe og eie inntil 10% av andelene), må megler/selger undersøke om grensen for antall andeler er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 1 andel i borettslaget, jfr. § 4.1.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer men avvente innbetaling av fellesutgifter til han/hun får fakturaer herfra.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).
Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.

Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr

Eierskiftegebyr (betales av selger)

Se www.infoland.no

kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom andelen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:

Kristian Frederik Westre

Mobil: 95422259

E-post: Arbosgate1@styremail.no

Diverse informasjon:

Borettslaget har ikke forkjøpsrett, og godkjenning av nye eiere praktiseres ikke.

Ordinær generalforsamling 2019 vedtok å gi styret fullmakt til å selge deler av loftet i hht. gitte retningslinjer, se protokoll for mer informasjon.

Pålydende kr. 5 000,- (bortsett fra andel 20 og 30 Som har pålydende kr 10 000)

Utleie skal skje i henhold til bestemmelsene i vedtektene og borettslagsloven.

Postkasseskilt kan bestilles på <https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt>

For registrering av ringeklokke på mobil og de fleste andre praktiske forhold, kontakt styret.

Vi har nøkkelrekvisisjon.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:

Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinær Generalforsamling da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styret

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET ARBOSGATE 1

Etter lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39

VEDTATT VED ORDINÆR GENERALFORSAMLING 13. mai 2014

ENDRET PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 24. juni 2015

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Arbosgate 1 med forretningskontor i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 56 andeler. Alle andelene har pålydende kr 5 000, bortsett fra andel 20 og 30, som har pålydende kr 10 000. Det er knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere, med de unntak som følger av loven.

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

2.2 Eierskifte

En andelseier har fri rett til å overdra sin andel, og det foreligger ingen forkjøpsrett. For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

En andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

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

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

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

Styret kan nekte fremleie dersom fremleieforholdet medfører store ulemper for borettslaget, herunder gjentatte brudd på alminnelige regler om ro og orden.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

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

Generalforsamlingen kan fastsette ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra leilighetenes areal.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

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

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

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

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

6.2 6.2 Fravikelse

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

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

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

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

7.4 Habilitet

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

7.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

7.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av mellom tre og fem medlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør for to år om gangen med mindre generalforsamlingen fastsetter annen tjenestetid. Styrets leder velges særskilt.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

7.10 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.12 Misbruk av posisjon i laget

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

8 Diverse

8.1 Revisjon

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

8.2 Endring av vedtekter

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

HUSORDENSREGLER

Borettslaget Arbosgate 1

Formålet med disse husordensreglene er å bidra til et best mulig bomiljø for alle som bor i borettslaget.

1. Ytre orden

Gårdsplass, trappeoppgang, korridorer, felles kjellerrom og loft må ikke unødig opptas med gjenstander. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig. Utearealer skal brukes slik at beplantninger og andre anlegg, eksempelvis husvegger, ikke skades. Fellesarealene skal holdes ryddig, leker og annet utstyr skal ryddes sammen etter bruk hver gang. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler på borettslagets uteområder. Det er ikke tillatt å røyke i bakgården.

2. Fellesarealer

Det er styrets ansvar å besørge vedlikehold og beplantning av borettslagets fellesarealer. Bruk og beplantning av disse arealer skal skje på en måte som ikke berører fellesarealenes enhetlige preg. Større endringer avklares på forhånd med styret.

3. Montering av utvendige persienner, markiser, parabolantennener, osv.

Montering av utvendige persienner eller markiser krever styrets tillatelse. Hvis slike kan settes opp, skal disse ha enhetlig farge og design som fastsettes av styret. Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å anbringe parabolantennener og lignende på eiendommen. Det samme gjelder plakater og oppslag.

Navneskilt på ringeklokke og postkasse skal ha standard utførelse. Klistrelapper eller lignende som skilt godtas ikke, og vil bli fjernet av styret.

4. Avfallshåndtering

Søppel skal pakkes inn slik at lukt unngås og legges i anviste søppelbeholdere. Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes. Ingen gjenstander, avfallsposer eller annet må under noen omstendighet hensettes i trapperom, kjeller eller andre fellesarealer. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv.

5. Brannsikkerhet

Bruk av åpen ild, dvs. røyking, bruk av bart lys, ild, sveising, lodding bruk av primus eller gassapparat, etc, er ikke tillatt i boder eller i andre fellesarealer innendørs.

Hver enkelt andelseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat eller slange og en eller flere røykvarslere i seksjonen han eller hun rår over. Andelseier har ansvar for at sentralkoblet røykvarslere i sin andel til enhver tid er tilkoblet. Andelseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

6. Arbeider i egen seksjon

Arbeider på rørlegg og elektrisk arbeid skal kun utføres av autoriserte firmaer. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør stoppes.

7. Indre orden

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller bygningen ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.

Enhver andelseier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 22 og 07 på hverdager og mellom kl. 23 og 09 i helgene. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid.

Ettersom enkelte områder i bygget er svært lydt, ber vi alle om å ta ekstra hensyn til hverandre.

Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt.

Samtlige ytterdører skal til en hver tid holdes låst, b.la. for å unngå tyveri eller hæverk. Merk at dette også gjelder ytterdører til boder. Boder skal til enhver tid være merket.

8. Dyrehold

Det er anledning å holde dyr. Det forutsettes at dyreeier sørger for at dyreholdet er til minst mulig sjenanse for øvrige beboere. Lufting av dyr må skje under kontroll og utenom fellesarealene. Hunder skal holdes i bånd.

9. Dugnad

Styret i borettslaget kan innkalle til dugnad for rydding av fellesarealer og uteareal etter behov.

10. Utfyllende regler

Beboere må også rette seg etter oppslag og særskilte instruksjoner som gis av styret.

11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenende forhold bør først rettes direkte til naboen selv. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene skal rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger.

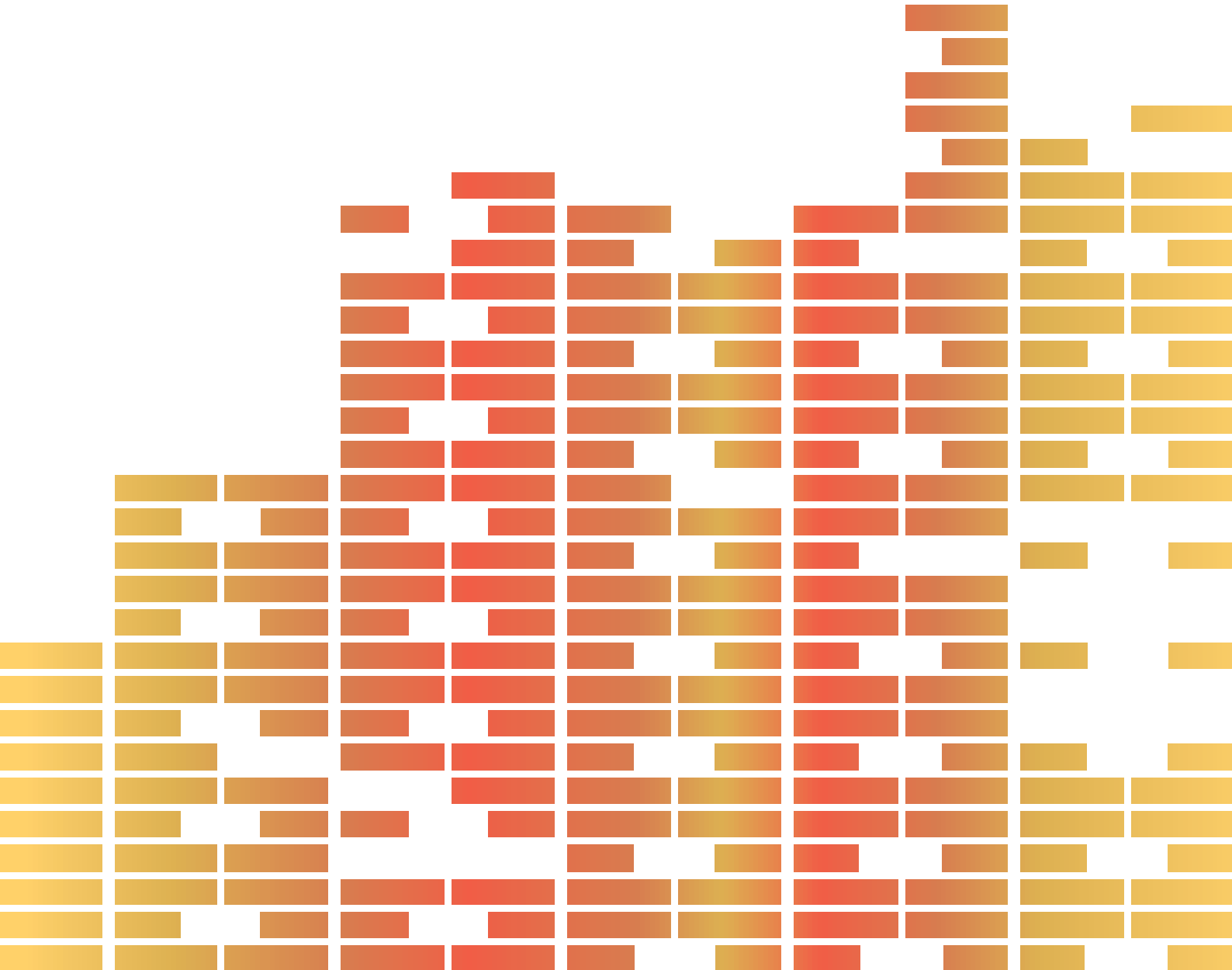
Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Vær for eksempel oppmerksom på at gjenstander som blokkerer fellesareal vil bli fjernet mot fakturering. Utgangs- og kjellerdører skal holdes låst hele døgnet.

Skader som påføres eierseksjonsborettslagets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

Det er ikke tillatt å lagre brannfarlige, eksplosive eller giftige væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere. Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannet ikke fryser.



Ordinær generalforsamling 2024
Borettslaget Arbogate 1



Til andelseiere i Borettslaget Arbosgate 1

Vedlagt følger innkalling til ordinær generalforsamling 2024.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2023 og budsjett for 2024. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinær generalforsamling.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett. Hver andel har én stemme. Andelseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Andelseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, sandvik@enqvist.no, eller skrives ned på slippet under og medbringes.

Det er viktig at fullmakten inneholder andelseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra andelseiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av andel _____ i Borettslaget Arbosgate 1 gir herved:

.....
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinær generalforsamling 11.03.24.

....., den/ 2024

.....
Eiers underskrift

.....
Navn i blokkbokstaver

.....
Eiers underskrift

.....
Navn i blokkbokstaver

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Arbosgate 1

Ordinær generalforsamling avholdes
Tid: 11. Mars 2024 kl: 17:00
Sted: Konghellegata 3, 4 etg.

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av 1 andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2023
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023
4. Budsjett 2024, herunder fastsettelse av felleskostnader
5. Valg

Oslo, 26.02.2024

på vegne av styret i Borettslaget Arbosgate 1

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Fullmakt
- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
- Budsjett 2024
- Valg
- Tilbud / avtale på ekstern styreleder

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder Benedikte Moltu Nilsen

Styremedlem Ingrid Tunestveit

Styremedlem Julie Græsli Engebretsen

Styremedlem Linas Kalibatas

Varamedlem

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Sigurd Holte Sandvik.

Sameiets revisor er BDO AS .

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 56 seksjoner.

Borettslaget Arbosgate 1 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 997391756 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 83701684.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av oppstillingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og

slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER

15 seksjoner har skiftet eier i 2023.

5. STYRETS ARBEID I 2023

Brannsikkerhet

Styret har i 2023/2024 jobbet med brannsikkerhet i Arbos gate. Det ble i 2023 hentet inn en brannteknisk tilstandsanalyse, med utbedringspunkter som styret har påbegynt. Følgende er oppgradert/igangsatt:

- Vi har fått tegnet opp nye orienteringsplaner for bygget.
- Det er hengt opp nye H0X0X skilt på samtlige dører med riktige leilighetsnummer som er sjekket mot originale plantegninger fra kommunen. Branntavle er satt opp på nytt og koblet mot riktige H-nummer.
- Årskontroll av branntavle er gjennomført med Elotec.
- Årskontroll av varslere i leiligheter og slukkeutstyr er gjennomført med Norsk Brannvern.
- Styret har tegnet avtale med Norsk Brannvern på utbedring av kjellertak og dører, samt installasjon av nødlys ihht punkt som ble avdekket brannteknisk tilstandsanalyse. Nødlys/ledelys vil bli installert i alle mørke områder, samt markeringslys over utganger fra loft og kjeller. Dette vil bli gjennomført i Q1/Q2 2024. Tilbudet lyder på 466.015 kr inkl. mva, som dekkes av borettslagets fellesformue.

Bymiljøetaten

Oslo kommune og bymiljøetaten skal gjøre en oppgradering av gaten utenfor bygget vårt, og styret har besvart ulike henvendelser og bistått kommunen i denne saken. Det vil bli montert opp lamper/lys hengende mellom vårt bygg og Arbos gate 2, hvor det vil bli montert en krok i vår fasade for oppheng av dette. Styret har presisert at lys/lamper ikke må bli sjenerende for våre beboere, og skal slukkes innen rimelig tid.

Skade på belsag på tak

Det ble i Q2 2023 oppdaget en skade på et beslag på taket i C bygget, mot sameiet bogstadveien 72. Styret har vært i dialog med styret i sameiet Bogstadveien 72 vedrørende hvem som er ansvarlig for skaden, og hvem som derav er ansvarlig for utbedring. Det har i denne saken ikke vært mulig å bevise at verken borettslaget vårt eller sameiet Bogstadveien 72 har skyld i dette, og der har derfor blitt enighet i å dele kostnad for utbedringen. Kostnad vil dekkes av borettslagets fellesformue, beløp stort 33.500,- eks. mva.

Vaktmestertjeneste 1hh

Som skrevet på forrige generalforsamling skulle styret gjennomgå eksisterende vaktmesteravtale. Styret har hatt fullstendig gjennomgang av eksisterende vaktmester-avtale, da vi ikke har vært optimalt fornøyde med denne avtalen ifht utføring av arbeid. Borettslaget har nå fått tildelt ny vaktmester internt i samme

selskap, og har opplevd stor endring etter dette. Vaktmester bistår oss med bl.a. snømåking, skifte av lyspærer, fiksing av dører, undersøker feil/mangler, etc.

Frosne vannrør

Vi opplevde i vinter når kuldegradene var på det kaldeste, at 5 leiligheter fikk frosne vannrør. Disse ble tint av rørlegger, og det oppstod ikke noe skade utover at rør var frossent. Kostnad dekkes av borettslagets felles forsikring.

Tilbakemelding fra rørlegger var at enkelte beboere ikke har på nok varme i leiligheter, samt at det er kaldt i oppgangene. Frosne vannrør har ikke vært et problem i bygården tidligere etter hva som er styret bekjent, og det er derfor veldig viktig av beboere har påskrudd varme i leiligheter.

Som et tiltak til neste vinter er det blitt bestilt opp nye ytterdører til oppgang B og C, som vil redusere trekk/kald luft i oppgangene betydelig. Tilbud på dører er hentet inn av styremedlem Linas, som er låsesmed og monterer dørene selv. Tilbudet er pålydende kr 22.972,- inkl.mva, og dører vil monteres i uke 9/10. Kostnad dekkes av borettslagets fellesformue.

Annet

Styrets arbeid består i det daglige av å besvare e-post og telefoner/smser fra beboere, meglere, forretningsfører, vaktmester, etc. I tillegg håndterer styret fastsetting av budsjett og tilgang til dørklokke-system Defigo. Henvendelser styret håndterer gjelder bl.a. bistand ved kjøp/salg av leiligheter, generelle spørsmål fra beboere, bistand til nyinnflyttede og enkeltsaker fra beboere.

- I tillegg har det blitt installert automatisk døråpner på smijernsport i B/C.

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Ingen større vedlikeholdsarbeid. Bare brannsikring som er planlagt, som nevnt over.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2023

Årsregnskapet for 2023 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2024

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2024. Budsjettet forutsetter 12% økning i fellesutgifter fra 01.01.2024.

Oslo, den 12.02.2023

Styret i Borettslaget Arbosgate 1

Resultatregnskap

Borettslaget Arbosgate 1

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 141 320	1 140 955	1 037 232
Andre inntekter	2	1 186 344	1 181 000	825 535
Sum driftsinntekter		2 327 664	2 321 955	1 862 767
Styrehonorar		140 000	90 000	140 000
Andre personalkostnader	3	19 740	12 690	19 740
Kommunale avgifter		383 245	372 000	328 236
Vedlikehold	4	307 152	125 000	12 284 333
Kollektiv avtale TV/bredbånd		165 446	161 000	153 888
Driftskostnader	5	158 937	157 000	147 224
Honorarer	6	124 205	100 860	429 695
Forsikring		203 474	215 000	181 053
Andre kostnader	7	7 829	19 000	31 142
Sum driftskostnader		1 510 029	1 252 550	13 715 310
Driftsresultat		817 635	1 069 405	-11 852 543
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	20 186	0	18 268
Finanskostnader	9	687 836	684 000	340 180
Netto finansresultat		-667 650	-684 000	-321 912
Årets resultat		149 985	385 405	-12 174 456
Overføringer				
Overført annen egenkapital		149 985	0	-12 174 456
Sum overføringer		149 985	0	-12 174 456

Balance

Borettslaget Arbosgate 1

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Varige driftsmidler	10	86 375 000	86 375 000
Sum anleggsmidler		86 375 000	86 375 000
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	12 209
Andre fordringer		109 771	102 369
Bankinnskudd mv.	11	1 233 422	2 590 464
Sum omløpsmidler		1 343 193	2 705 041
Sum eiendeler		87 718 193	89 080 041
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital	12		
Aksjekapital		290 000	290 000
Annen egenkapital		-13 330 542	-13 480 527
Sum egenkapital		-13 040 542	-13 190 527
Gjeld			
Borettsinnskudd		86 266 575	86 266 575
Langsiktig gjeld	13	14 411 725	14 730 959
Sum langsiktig gjeld		100 678 300	100 997 534
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		38 556	22 916
Leverandørgjeld		0	603 592
Påløpte kostnader		41 879	646 492
Annen kortsiktig gjeld		0	35
Sum kortsiktig gjeld		80 435	1 273 034
Sum gjeld		100 758 735	102 270 568
Sum egenkapital og gjeld		87 718 193	89 080 041
Pantstillelser	13	100 678 300	100 997 534

OSLO, 19.02.2024
Styret i Borettslaget Arbosgate 1

Benedikte Moltu Nilsen
Styrets leder

Linas Kalibatas
Styremedlem

Julie Græsli Engebretsen
Styremedlem

Ingrid Tunestveit
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Andel gjeld	1 020 360	1 020 000	684 807
Kabel-TV	0	0	-13 160
Bredbånd	165 984	161 000	153 888
Sum	1 186 344	1 181 000	825 535

Note 3 Andre personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Styrehonorar	140 000	90 000	140 000
Arbeidsgiveravgift	19 740	12 690	19 740
Sum	159 740	102 690	159 740

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold bygning utv.	131 401	10 000	399
Vedlikehold Prosjekt 2	0	0	12 189 673
Vedlikehold utearealer	2 637	3 000	0
Vedl. nøkler, låser, skilt	53 534	60 000	54 992
Egenandel forsikring	10 000	0	0
Lyspærer, lysrør etc.	6 845	2 000	0
Brannsikkerhet, sprinkling	102 734	50 000	39 151
Skadedyrbekjempelse	0	0	119
Sum	307 152	125 000	12 284 333

Selskapet har hatt 131 000,- i kostnader på utbedring og tetting av lekkasje på tak som ikke var budsjettert.

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Strøm fellesanlegg	17 975	22 000	21 204
Renhold	54 225	54 000	50 475
Annen renovasjon	11 176	0	0
Skadedyrkontroll	5 586	6 000	5 320
Snebrøyting, strøing, m.m.	0	6 000	5 875
Vaktmestertjenester	69 180	69 000	64 350
Porto	795	0	0
Sum	158 937	157 000	147 224

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	10 043	10 000	9 656
Forretningsførsel	83 868	85 000	78 970
Ekstra forretningsførsel	2 725	0	13 327
Beboerportal	3 569	3 360	3 360
Nøkkeladministrasjon	2 689	2 500	2 500
Honorar juridisk bistand	0	0	34 125
Konsulenttjenester	21 313	0	287 756
Sum	124 205	100 860	429 695

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Kontingenter	2 900	3 000	2 650
Styre- og årsmøter	0	2 000	0
Styreutgifter	274	0	2 000
Dugnader, Tilstelninger	0	10 000	21 166
Bankomkostninger	4 481	3 000	4 712
Diverse kostnader	175	1 000	614
Øreavrundning	0	0	0
Sum	7 829	19 000	31 142

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Renteinntekter	307	0	57
Gjensidige kundeutbytte	19 879	0	18 211
Sum	20 186	0	18 268

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Renter lån 8398.71.98004	0	0	39 914
Renter lån 9666.01.48776	687 836	684 000	300 266
Sum	687 836	684 000	340 180

Note 10 Varige driftsmidler

	Bygninger	Boliger inkl. tomter	Dok.avgifter	Sum
Anskaffelseskost 01.01	2 727 384	82 272 616	1 375 000	86 375 000
Årets tilgang	-	-	-	-
Årets avgang	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12	2 727 384	82 272 616	1 375 000	86 375 000
Akkum avskrivn. 01.01	-	-	-	-
Årets avskrivninger	-	-	-	-
Akkum. avskrivn. 31.12	-	-	-	-
Bokført verdi 31.12	2 727 384	82 272 616	1 375 000	86 375 000

Bygninger og tomter avskrives ikke. Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er nødvendig. Gjennomført vedlikehold anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 Bankinnskudd mv

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
9666.01.46072	1 233 422	2 590 464
Sum	1 233 422	2 590 464

Note 12 Udekket tap

	Andelskapital	Annen EK	Sum
Udekket tap 01.01	290 000	13 480 527	13 770 527
Årets resultat/underskudd	0	-149 985	-149 985
Udekket tap 31.12	290 000	13 330 542	13 620 542

Udekket tap betyr at egenkapitalen i borettslaget er negativ. Borettslaget har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at det fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak. Låneopptaket i borettslaget vil fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 13 Langsiktig gjeld

Kreditor:	BoligBanken
Lånenummer:	ASA
	9666.01.48776
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2022
Rentesats (nom.) pr 31.12.	5,79%
Beregnet innfridd	15.05.2048
Opprinnelig lånebeløp:	15 000 000
Lånesaldo 01.01.	14 730 958
Ordinære avdrag i året	-319 233
Lånesaldo 31.12.	14 411 725
Beløp som forfaller mer enn 5 år etter balansedag	13 829 983
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	100 678 300
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	86 375 000

Note Disponible midler

	Regnskap
	2023
A. Disponible midler 01.01	1 432 007
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	149 985
Opptak langsiktig gjeld	
Avdrag langsiktig gjeld	- 319 234
<i>Årets endringer disponible midler</i>	<i>- 169 249</i>
C. Disponible midler 31.12	1 262 758
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	1 343 193
- Kortsiktig gjeld	80 435
Disponible midler 31.12.	1 262 758

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Arbosgate 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Arbosgate 1.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2023. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Sven Mozart Aarvold

Statsautorisert revisor

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-23 09:02:38 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **<https://penneo.com/validator>**

Budsjett Borettslaget Arbosgate 1 for 2024

	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.		
3600 Felleskostnader	1 278 278	1 141 320
Felleskostnader	1 278 278	1 141 320
3691 Andel gjeld	1 095 000	1 020 360
3764 Bredbånd	174 000	165 984
Andre inntekter	1 269 000	1 186 344
Sum driftsinntekter	2 547 278	2 327 664
5330 Styrehonorar	120 000	140 000
Styrehonorar	120 000	140 000
5400 Arbeidsgiveravgift	16 920	19 740
Andre personalkostnader	16 920	19 740
6320 Kommunale avgifter	443 000	383 245
Kommunale avgifter	443 000	383 245
6600 Vedlikehold bygning utv.	10 000	131 401
6605 Vedlikehold utearealer	3 000	2 637
6615 Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	60 000	53 534
6621 Egenandel forsikring	0	10 000
6626 Lyspærer, lysrør etc.	2 000	6 845
6642 Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	500 000	102 734
Vedlikehold	575 000	307 152
7691 Internet/ Bredbånd	174 000	165 446
Kollektiv avtale TV/bredbånd	174 000	165 446
6340 Strøm fellesanlegg	20 000	17 975
6360 Renhold	57 000	54 225
6380 Annen renovasjon	10 000	11 176
6381 Skadedyrkontroll	6 000	5 586
6384 Snebrøyting, strøing, m.m.	6 000	0
6785 Vaktmestertjenester	76 000	69 180
6940 Porto	1 000	795
Driftskostnader	176 000	158 937
6700 Revisjon	11 000	10 043
6710 Forretningsførsel	88 000	83 868
6711 Ekstra forretningsførsel	0	2 725
6715 Beboerportal	7 000	3 569
6716 Nøkkeladministrasjon	3 000	2 689
6750 Konsulenttenester	0	21 313
Honorarer	109 000	124 205
7500 Forsikringspremie	218 000	203 474
Forsikring	218 000	203 474
7400 Kontingenter	3 000	2 900

Budsjett Borettslaget Arbosgate 1 for 2024

	Budsjett 2024	Regnskap 2023
7700 Styre- og årsmøter	5 000	0
7710 Styreutgifter	5 000	274
7711 Dugnader, Tilstelninger	5 000	0
7770 Bankomkostninger	3 500	4 481
7790 Diverse kostnader	1 000	175
7797 Øreavrunding	0	0
Andre kostnader	22 500	7 829
Sum driftskostnader	1 854 420	1 510 029
 Driftsresultat	 692 858	 817 635
 Finansinntk. og finanskostn.		
8050 Renteinntekter kunder	0	307
8070 Andre finansinntekter	0	19 879
Finansinntekter	0	20 186
8152 Renter lån 9666.01.48776	800 000	687 836
Finanskostnader	800 000	687 836
 Netto finansresultat	 -800 000	 -667 650
 Årets resultat	 -107 142	 149 985

Sak 5: Valg

Styret har i perioden bestått av følgende personer:

Styreleder: Benedikte Moltu Nilsen har meddelt flytting og trer derfor av som styreleder.

Styremedlem: Linas Kalibatas har av personlige årsaker bedt om fritak for styrevervet.

Styremedlem: Julie Græsli Engebretsen er valgt til 2025

Styremedlem: Ingrid Tunestveit har av personlige årsaker bedt om fritak for styrevervet.

Borettslaget sine vedtekter sier:

7.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av mellom tre og fem medlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør for to år om gangen med mindre generalforsamlingen fastsetter annen tjenestetid. Styrets leder velges særskilt.

Det vil si at det derfor skal velges en styreleder og 1-3 styremedlemmer av generalforsamlingen.

Styret har prøvd å rekruttere ny styreleder, men foreløpig ikke lykkes. Det er derfor innhentet tilbud på en ekstern styreleder, se vedlagt tilbud og avtale. Valg av ekstern styreleder vil øke kostnadene for borettslaget. Dette til informasjon.

Pristilbud

Styreledelse

Borettslaget Arbosgate 1

Org.nr.:997 391 756



ENQVIST STYRELEDELSE AS



Pristilbud

Styreledelse

Borettslaget Arbosgate 1

Org.nr.:997 391 756



ENQVIST STYRELEDELSE AS

Tilbud på styreledelse

Under følger en kort oppsummering av omfanget i tilbudet:

Ekstern styreleder skal bistå kunden med ledelse av borettslagets styre og i samarbeid med øvrige styremedlemmer gjennomføre de oppgavene som faller innenfor styrets ansvarsområde og lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på generalforsamling.

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling. Styremøter gjennomføres digitalt og styret vurderer selv hvor ofte det er nødvendig å gjennomføre styremøter. Styreleder kaller inn til styremøte og fører protokoll. Planlegging og gjennomføring av generalforsamling er en del av styreledelsen, samt møteledelse på selve generalforsamlingen.

Løpende saker

Den daglige kommunikasjonen i pågående styresaker foregår fortrinnsvis per e-post. Styret skal tilstrebe god informasjonsflyt om pågående saker ut til andelseiere.

Håndtering av konflikter

Det kan være vanskelig for styremedlemmer i et boligselskap å håndtere eventuelle konflikter og tvister med sine naboer. Som ekstern styreleder vil vi ha en objektiv og nøytral tilnærming i en eventuell sak. Vår erfaring og profesjonalitet vil sikre god kommunikasjon mellom styret og andelseiere. Styret vil også dra nytte av all kunnskap og erfaring i Enqvist-gruppen som helhet.

Forutsetninger

Tilbudet forutsetter et normalt driftsår, hvor det ikke er spesielt krevende prosjekter utover normal drift og vedlikehold av borettslagets bygningsmasse og fellesareal. Eventuelle prosjekter utover normal drift og vedlikehold vil bli belastet boligselskapet etter medgått tid. Pristilbudet gjelder for perioden mellom styrevalget i 2023 og i 2024 og forutsetter at sameiet har fungerende HMS-rutiner. I pristilbudet er det også forutsatt at boligselskapet benytter Enqvist Boligforvaltning AS som forretningsfører.

Formidlingsgebyr	kr 6.000
Honorar til styreleder	kr 100 000
Totalt	kr 106 000

Pristilbud

Styreledelse

Borettslaget Arbosgate 1

Org.nr.:997 391 756



ENQVIST STYRELEDELSE AS

Introduksjon av kandidaten

Navn:

Tord Moberg Jarning

Utdanning:

Bachelor i økonomi og administrasjon fra
Høgskulen på Vestlandet

Bachelor i Eiendomsmegling fra Høgskulen på Vestlandet



Jeg har 5 års erfaring som forvalter av boligselskaper i Enqvist Boligforvaltning AS. Gjennom mine år som forvalter har jeg opparbeidet meg solid kompetanse innen drift, økonomistyring og strategisk planlegging. I dag jobber jeg som finansiell Controller hos Mallings & Co, Norges eldste og største kompetansemiljø innen næringseiendom. Jeg har vært statsautorisert regnskapsfører siden 2019.

Jeg har inngående kunnskap i lover og forskrifter styret må forholde seg til i det daglige styrearbeidet.

Min tilnærming til styrearbeidet vil bygge på godt samarbeid, god kommunikasjon og relasjonsbygging, samt en fornuftig fordeling av daglige oppgaver. Samtidig er jeg opptatt av å sikre en effektiv økonomisk forvaltning og å skape et trivelig bomiljø for alle seksjonseiere.

Jeg verdsetter balansen mellom arbeid og familieliv, men forstår også behovet for å alltid være tilgjengelig for styret ved behov.

Mitt kandidatur som styreleder er tilgjengelig for sameiet, og med årsmøtets tilslutning har jeg tro på at vi kan videreføre deres fellesinteresse på en god måte.

Pristilbud

Styreledelse

Borettslaget Arbosgate 1

Org.nr.:997 391 756



ENQVIST STYRELEDELSE AS

Hva kan vi bistå sameiet med?



Økonomistyring

En styreleder fra Enqvist Styreledelse AS vil planlegge for en trygg økonomi ved å besørge grundig budsjettoppfølging, samt løpende kontroll av inntekter og kostnader.



Budsjettering

Vi har bred erfaring i budsjettering i boligselskaper og våre kontrollrutiner vil sikre god økonomisk planlegging på kort og lang sikt.



Informasjonsflyt

Vi sørger for klare og effektive informasjonskanaler og vil legge til rette for jevnlige oppdateringer i viktige beslutninger og tiltak i boligselskapet.



Forvaltning

En styreleder fra Enqvist Styreledelse AS vil utøve en aktiv rolle i den daglige forvaltningen av boligselskapet ved å sikre en god kommunikasjon mellom interne og eksterne parter.



Planlegging av generalforsamling

Ved å velge en ekstern styreleder fra Enqvist Styreledelse AS, vil boligselskapet sikre at all planlegging og arbeid i forbindelse med generalforsamling blir gjennomført på en effektiv og strukturert måte. Med oss på laget ivaretar vi alt for styret i denne hektiske perioden.



Styremøter

En styreleder fra Enqvist Styreledelse AS har lang erfaring i møteledelse fra styremøter og årsmøter. Vi sikrer god kommunikasjon og struktur i styremøtet.



Andre saker

Et normalt driftsår kan uten forvarsel fort bli til et unormalt driftsår dersom en uforutsett sak oppstår. Gjennom vår erfaring og kunnskap kan vi bistå i alle type prosesser og tiltak etter nærmere avtale.

Pristilbud

Styreledelse

Borettslaget Arbogate 1

Org.nr.:997 391 756



ENQVIST STYRELEDELSE AS

Enqvist-gruppen

Historie og bakgrunn

Enqvist-gruppen har røtter som strekker seg mer enn 70 år bakover i tid. Det hele startet med Arne Enqvist som bygget og forvaltet næringsbygg – både for seg selv og andre.

Med tiden, har også nye behov oppstått – og organisasjonen har blitt tilpasset med flere spesialiserte tjenester. I dag består Enqvist-gruppen av blant annet:

Enqvist Boligforvaltning AS

er en frittstående boligforvalter med solid erfaring. Selskapet er et autorisert regnskapsførerselskap og medlem av Regnskap Norge. I 2023 forvalter selskapet mer enn 260 boligselskaper og er en fortrukket samarbeidspartner for noen av Norges største utbyggere

Enqvist Eiendomsmegling AS

inntil nylig, vår seneste satsingsområde. Selskapet bistår foreløpig med kontrakt, oppgjør, seksjonering/reseksjonering og tinglysing, og vil på sikt vurdere mulighetene for å tilby ytterligere eiendomsmeglingstjenester

Enqvist Næringsforvaltning AS

har bygget og forvaltet egne næringsbygg siden 1950-tallet. I dag har selskapet skiftet fokus fra bygging til drift og forvaltning av næringseiendommer.

Enqvist Styreledelse AS

er Enqvist-gruppens nyeste tilskudd.

Pristilbud

Styreledelse

Borettslaget Arbosgate 1

Org.nr.:997 391 756



ENQVIST STYRELEDELSE AS

Enqvist Styreledelse AS

Enqvist Styreledelse AS er opprettet for å imøtekomme våre kunders etterspørsel. Vi har mange spesialister på forvaltning av boligeiendommer, og det er de samme menneskene vi kan tilby til våre kunder.

Våre styreledere har høy kompetanse og god erfaring med forvaltning av ulike boligselskaper, og er opptatt av å levere høy kvalitet i alle ledd. Vi vet hvor viktig det er med en sunn økonomisk drift, samtidig som vi har god kunnskap om hvilke oppgaver et styre er pålagt å løse.

Vi vil sørge for koordinering av styrets arbeid, og sikre at boligselskapets interesser ivaretas til det beste for eierne og beboerne!

Pristilbud

Styreledelse

Borettslaget Arbosgate 1

Org.nr.:997 391 756



ENQVIST STYRELEDELSE AS

Våre samarbeidspartnere

BRÆKHUS

Vårt samarbeid med Brækhus Advokatfirma DA gir våre kunder juridisk rådgivning til rabatterte priser. Alle våre kunder vil få 30 minutter kostnadsfri juridisk rådgivning per år, og timepris utover dette med 20% rabatt.

I tillegg vil vi i samarbeid med Brækhus avholde kurs for styremedlemmer med aktuelle temaer som mislighold, HMS og praktisk styrearbeid. Vi anbefaler å følge eiendomsadvokat.no hvor advokatene i Brækhus gir mange gode råd og tips for boligselskaper.



Vi har inngått et samarbeid med Willis Towers Watson (WTW) om bygningsforsikring til våre kunder. WTW forhandler med ulike forsikringsaktører og inngår avtaler med gode vilkår til en god pris. For tiden er det inngått en avtale med Landkreditt Forsikring. Dersom boligselskapet ikke allerede har fått tilbud på forsikring via WTW og ønsker dette, ta kontakt med oss.

unloc

Enqvist-nøkkelen er en digital nøkkel som forenkler hverdagen for beboere. Beboere får mulighet til å åpne dører i sitt boligselskap med mobiltelefonen, og kan enkelt dele nøkler med venner, familie eller servicetilbydere.



Enqvist Boligforvaltning AS har inngått rammeavtale med Aase Prosjekt AS, som skal gi våre kunder en gunstig rabatt og konkurransedyktig pris på tilstandsvurderinger, vedlikeholdsplan og annen byggteknisk bistand.



Samarbeidet med NORIK gir våre kunder mulighet til å ta i bruk et digitalt internkontrollsystem. Det hjelper styret å ivareta forskriftsmessige krav til boligselskapet (byggeier) på en enkel måte. De lovpålagte kontrollene utføres gjennom en brukervennlig app på mobil eller nettbrett. Systemet gir også påminnelser om periodiske kontroller som bidrar til at internkontrollen utføres til riktig tid.

Som kunde av oss vil du alltid ha tilgang til gode rabatter hos våre samarbeidspartnere!

Avtale om ekstern styreledelse

1. Partene

Denne avtalen er inngått mellom oppdragsgiver Borettslaget Arbosgate 1 org.nr. 997 391 756 (nedover kalt kunden) og oppdragstaker Tord Moberg Jarning (nedover kalt ekstern styreleder).

2. Avtalens omfang

Ekstern styreleder skal bistå kunden med ledelse av sameiets styre og i samarbeid med øvrige styremedlemmer gjennomføre de oppgavene som faller innenfor styrets ansvarsområde og lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på generalforsamling.

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.

3. Honorar

Partene har avtalt at årlig fast honorar er kroner 100 000. Variable tilleggsarbeider skal honoreres særskilt etter medgått tid med en timesats på 800 kroner. Eksempler på variable tilleggsarbeider er vedlikeholdsprosjekter eller andre bygningsmessige prosjekter, oppfølging av tvister med seksjonseiere eller eksterne parter, arbeider som medfører oppmøte på sameiets eiendom eller lignende arbeid.

Honorar utbetales etterskuddsvis innen 14 dager etter avholdt ordinært årsmøte.

Honorar indeksreguleres etter konsumprisindeksen og kan første gang reguleres 01.01.2025. Opprinnelig KPI-måned ved signering av kontrakt er januar 2024.

4. Utlegg

Dokumenterte utlegg som ekstern styreleder har hatt som styreleder refunderes. Bilkjøring godtgjøres etter statens satser.

5. Mislighold

Dersom partene ønsker å gjøre mislighold gjeldende mot den annen part, må skriftlig reklamasjon fremmes uten ugrunnet opphold etter at misligholdet er oppdaget eller burde vært oppdaget. Reklamasjonen skal tydelig være benevnt "reklamasjon", samt angi hva avtalebruddet anføres å bestå i og hvilke misligholdsbeføyelser parten ønsker å påberope seg. Partene skal gis en rimelig frist til å bringe forholdet i orden før misligholdsbeføyelser iverksettes.

Ekstern styreleder har ikke ansvar for råd gitt av underleverandører eller rådgivere som ekstern styreleder har henvist til og er ikke ansvarlig for resultatet av rådgivningen som er gitt.

6. Erstatningsansvar og ansvarsbegrensning

Ekstern styreleder kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er utenfor ekstern styreleders kontroll eller tap som skyldes kunden eller forhold på kundens side. Ekstern styreleder er omfattet av sameiets styreansvarsforsikring.

Ved et eventuelt erstatningsansvar mot ekstern styreleder begrenses det totale økonomisk ansvaret for ekstern styreleder til 2 ganger årlig honorar for ekstern styreledelse.

7. Tvister

Enhver tvist etter denne avtale skal søkes løst i forhandlinger.

Dersom en tvist ikke blir løst ved forhandlinger, kan hver av partene forlange tvisten avgjort med endelig virkning ved norske domstoler. Partene vedtar Oslo tingrett som korrekt vernetting.

Partene bærer sine egne kostnader.

8. Avtalens varighet og oppsigelse

Avtalens varighet tar utgangspunkt i årsmøtets vedtak om valg av ekstern styreleder. Det er ikke nødvendig med oppsigelse i forbindelse med utløp av perioden ekstern styreleder er valgt av generalforsamlingen.

Avtalen kan gjensidig sies opp med en oppsigelsesfrist på 1 – én – måned. Oppsigelsestiden begynner å løpe fra den 1. i måneden etter at parten har mottatt en rettmessig oppsigelse. Oppsigelse skal være skriftlig og det skal klart fremgå at det er en oppsigelse. Ved oppsigelse skal ekstern styreleder melde egenfratreden gjennom Altinn iht. oppsigelsen.

9. Særlige bestemmelser

Det avtales følgende særskilte bestemmelser:

- Borettslaget skal ha styreansvarsforsikring til enhver tid.
- Styremøter skal gjennomføres digitalt.
- Deltakelse og møteledelse på ordinært årsmøte er inkludert i det faste honoraret.
- Denne avtalen skal fremlegges på generalforsamling hvor ekstern styreleder blir valgt inn som styreleder.
- Avtalen signeres elektronisk.
- Ferie eller fravær for ekstern styreleder skal avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver gjennomføres i styreleders fravær.

STED/ DATO

Tord Moberg Jarning

NAVN
Styremedlem

NAVN
Styremedlem



ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Organisasjonsnummer 991 398 805 MVA

ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: post@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
Telefaks: 22 80 95 96

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i
Borettslaget Arbosgate 1
Tid: 11. Mars 2024 kl: 17:00
Sted: Konghellegaten 3, 4 etg

Konstituering

- 8 andeler var representert, ingen med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Sigurd H. Sandvik fra Enqvist Boligforvaltning AS.
- Sigurd H. Sandvik ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.
- Benedikte Moltu Nilsen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2023

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 149 985,- og en egenkapital på kr -13 040 542,-, ble fastsatt som borettslagets regnskap for 2023.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023

Styrets forslag til honorar for 2023 kommer frem av budsjett for 2024.

Styrets honorar for 2023 ble fastsatt til kr 120 000,-. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. Budsjett 2024 og felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et underskudd på kr 107 142,- og forutsetter en økning av felleskostnadene på 12% fra 01.01.2024.

Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Valg

Styreleder og to styremedlemmer var på valg.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Kristian Frederik Westre	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Julie Græsli Engebretsen	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Sigrid Tranaas	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Nicolai Danielsen	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Fritjof Storm Flaate	Valgt for 2 år i 2024

Styrets leder ble valg særskilt. Alle ble valgt ved akklamasjon.

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl. 17:55.

Oslo, 11. mars 2024

Sigurd H. Sandvik
møteleder

Benedikte Moltu Nilsen
andelseier

Nabolagsprofil

Arbos gate 1C - Nabolaget Colosseum - vurdert av 172 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

	Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	2 min	0.2 km
	Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11N, 12N	3 min	0.2 km
	Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min	0.3 km
	Majorstuen T-bane, buss, trikk	5 min	0.3 km
	Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	7 min	2.6 km

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	4 min	0.3 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 960 elever, 74 klasser	16 min	1.2 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	17 min	1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	18 min	1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	18 min	1.3 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	18 min	1.2 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	20 min	1.4 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100



Opplevd trygghet

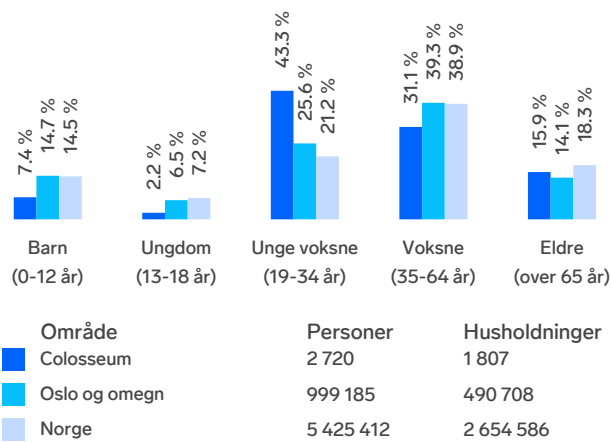
Veldig trygt 83/100



Naboskapet

Høflige 52/100

Aldersfordeling



Barnehager

Julius barnehage (1-5 år) 42 barn	3 min	0.2 km
Frogner barnehage (0-5 år) 66 barn	8 min	0.5 km
Thaulow barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min	0.7 km

Dagligvare

Joker Arbosgate Søndagsåpent	1 min	0.1 km
Rema 1000 Majorstua	4 min	

Primære transportmidler

-  1. Tog/t-bane
-  2. Trikk
-  3. Gående

- **Kollektivtilbud**
Veldig bra 98/100
- **Matvareutvalg**
Stort mangfold 92/100
- **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

Sport

-  Majorstua skole

Aktivitetshall

4 min 

0.3 km
-  Frognerparken Tennisanlegg

Tennis

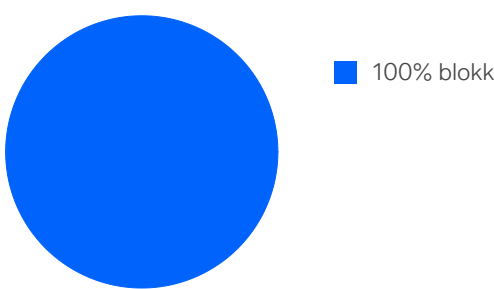
6 min 

0.4 km
-  Artesia Trening

3 min 
-  SATS Colosseum

4 min 

Boligmasse



«Majorstua er et sentralt sted med mange hyggelige mennesker. Alt i alt, et fint sted.»

Sitat fra en lokalkjent



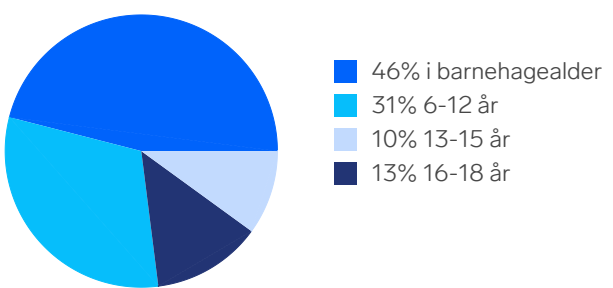
Varer/Tjenester

-  Valkyrien

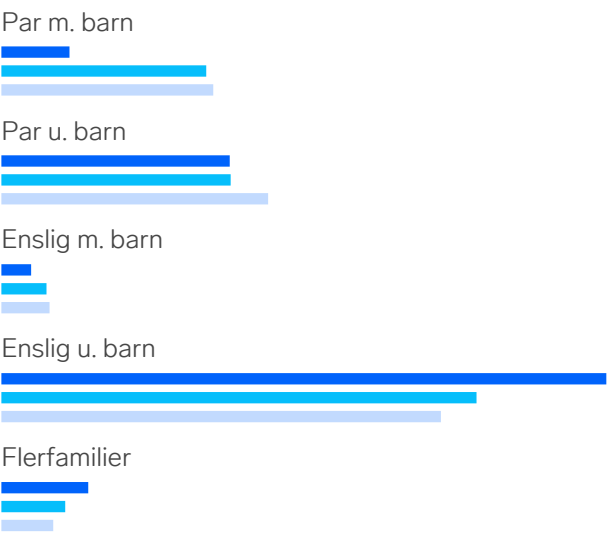
6 min 
-  Apotek 1 Sfinxen

3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

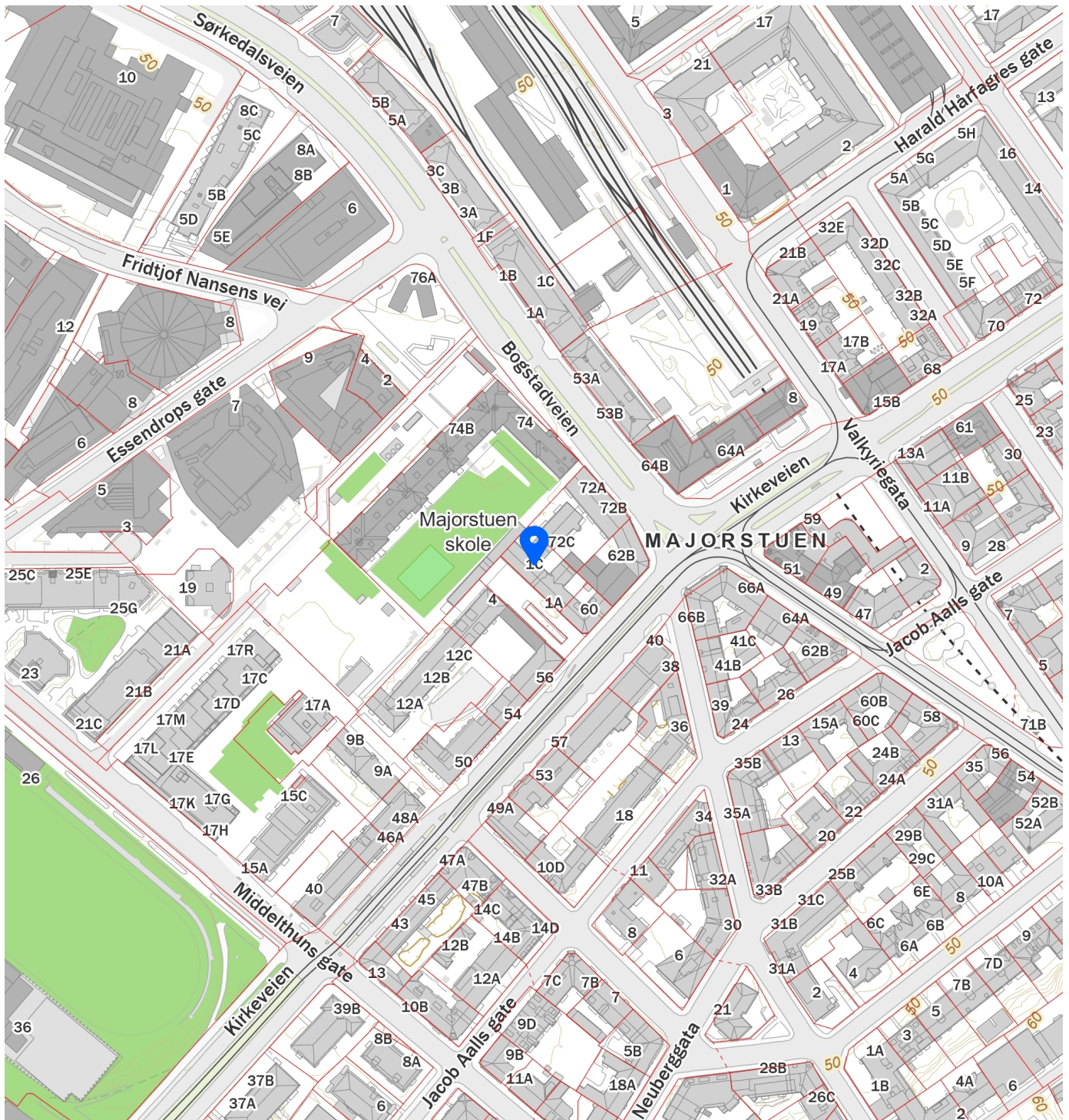
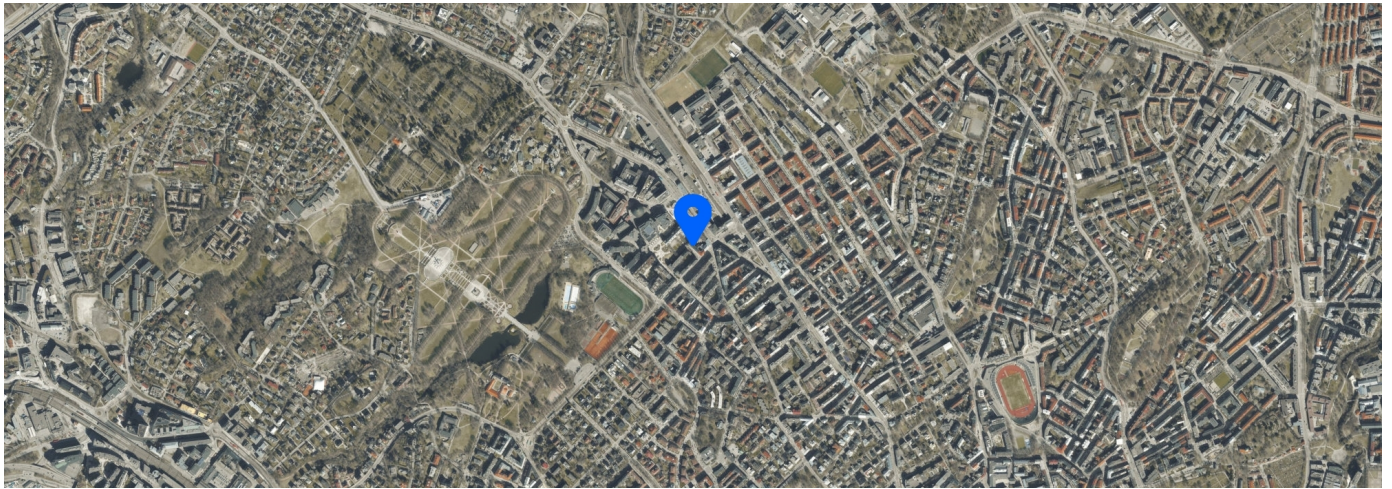


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937, 1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten**
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene nyttas som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

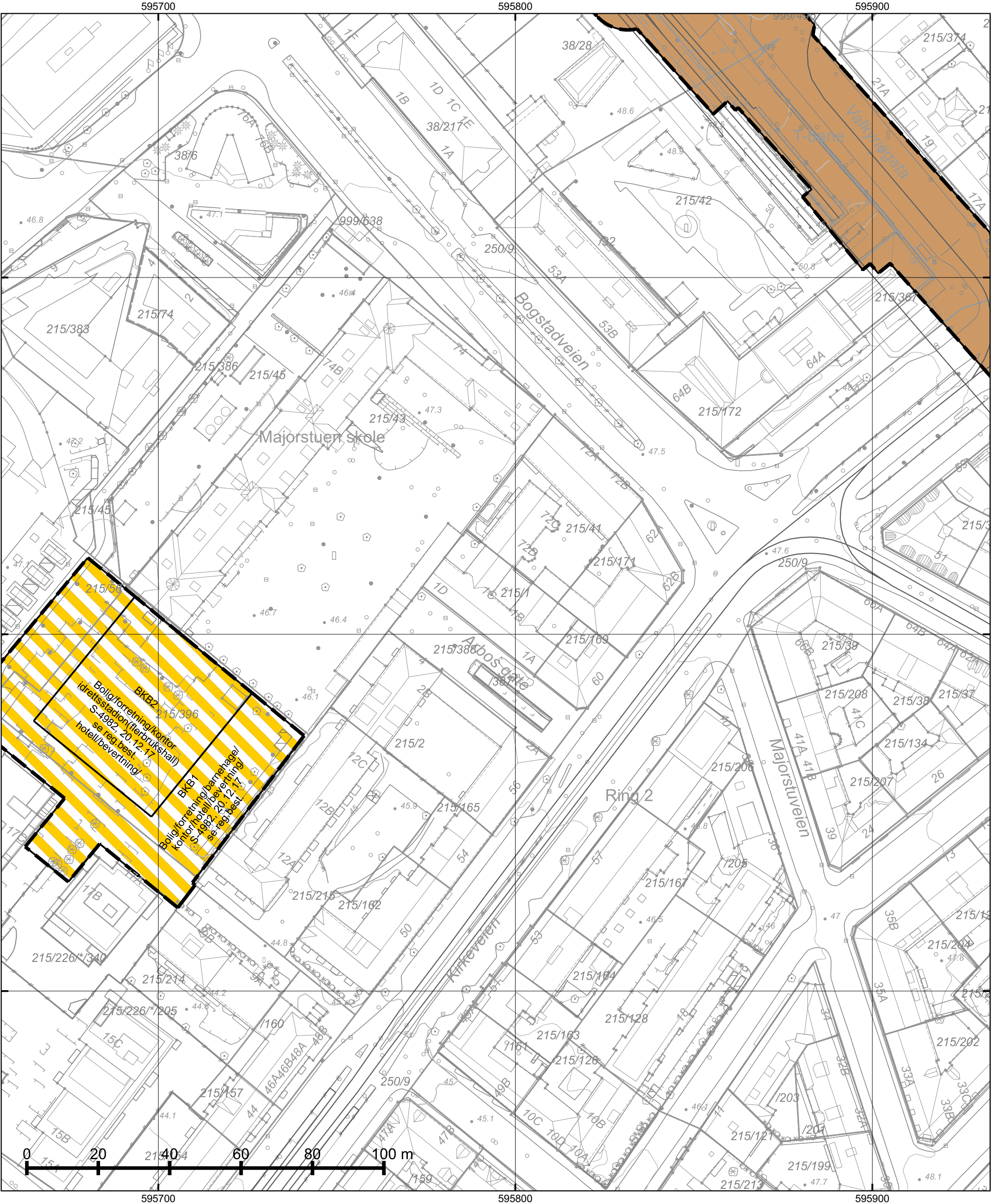
S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 22.01.2025

Bruker: tas

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 326493/ 86504127

Adresse: ARBOS GATE 1C

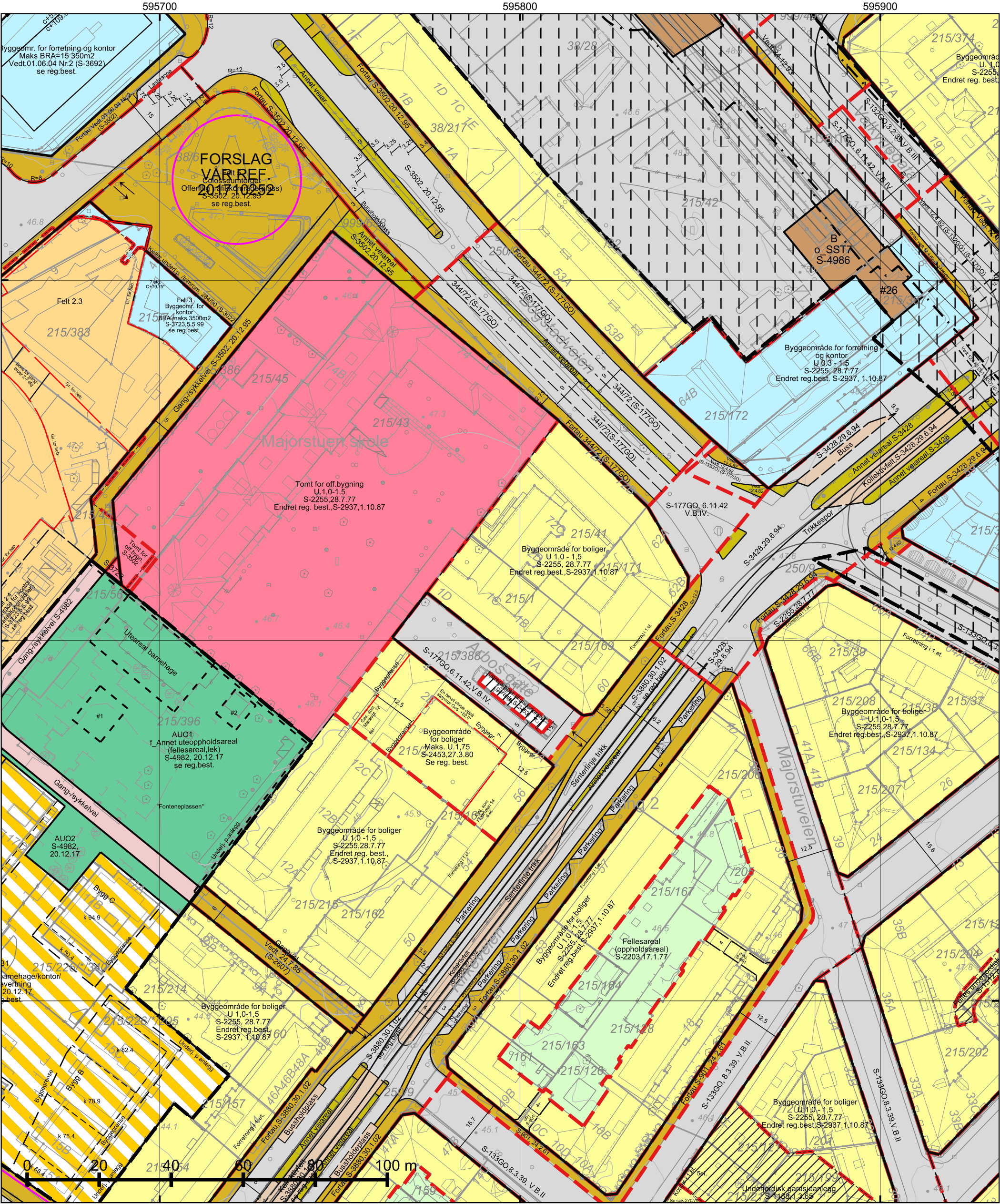
Gnr/Bnr: 215/1

Deres ref.: 61898/ EIKJSA

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 22.01.2025

Bruker: tas

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 326493/ 86504127

Adresse: ARBOS GATE 1C

Gnr/Bnr: 215/1

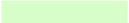
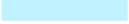
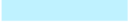
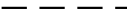
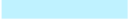
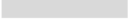
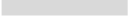
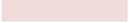
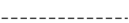
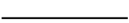
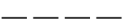
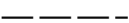
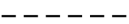
Deres ref.: 61898/ EIKJSA

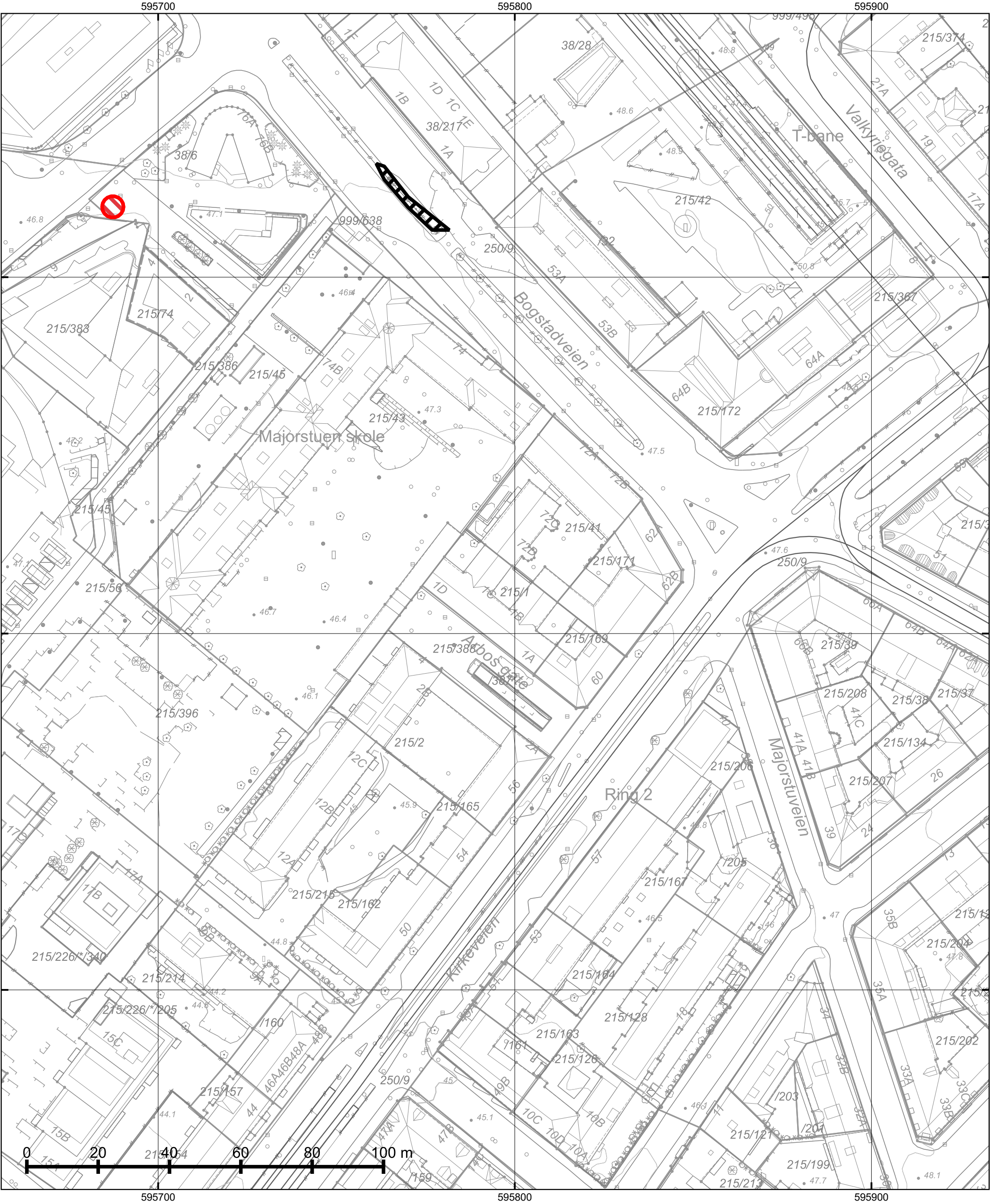
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	72 - Felles lekeareal		RpRegulertHøyde
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		Grense for bebyggelse
	76 - Felles underjordisk anlegg		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Regulert kjørefelt
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		Byggegrense
	121 - Forretning og kontor		Byggelinje
	130 - Kontor m.tilh.anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	140 - Bolig/forr./kontor		
	141 - Forr./kontor/offentlig		
	162 - Skole m.tilh.anlegg		Inn-/utkjøring
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	335 - Torg		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	1690 - Annet uteoppholdsareal		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2014 - Gatetun		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		
	2024 - Stasjons-/terminalbygg		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formåavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	932 - Regulert kant kjørebane		
	934 - Regulert trikkespor		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 22.01.2025

Bruker: tas

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Naturmangfold

- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).

- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 326493/ 86504127

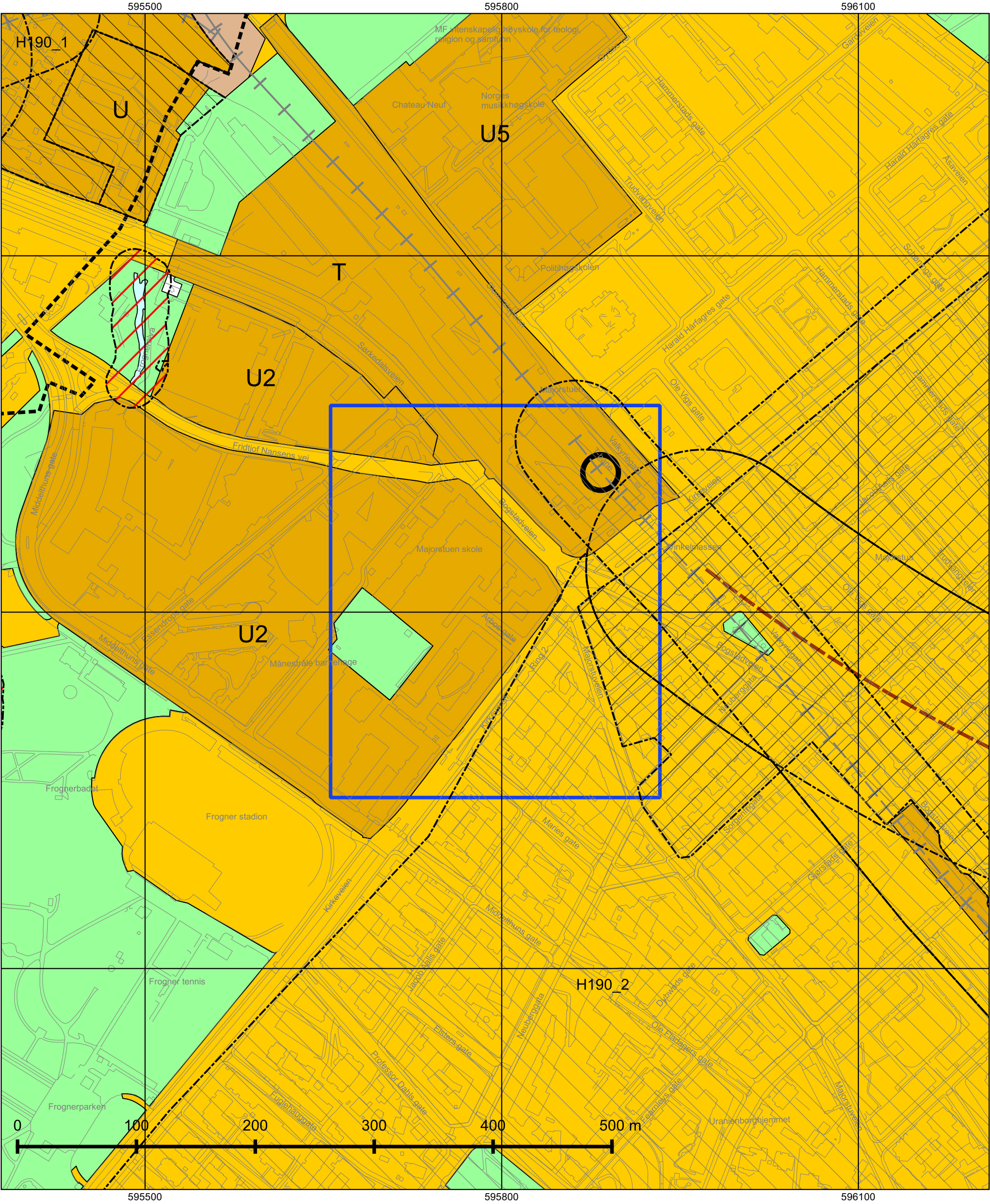
Adresse: ARBOS GATE 1C

Gnr/Bnr: 215/1

Deres ref.: 61898/ EIKJSA

Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 22.01.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 326493/86504127
Deres ref.: 61898/ EIKJSA

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

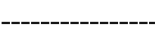
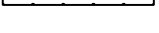
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

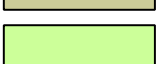
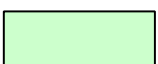
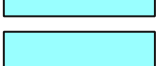
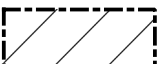
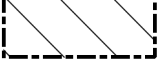
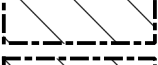
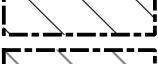
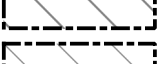
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

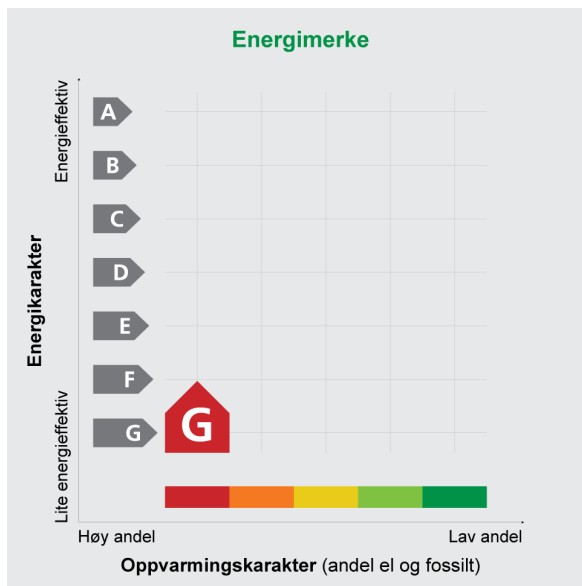


Tegnforklaring - kommuneplan

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

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi

Adresse	Arbos gate 1C
Postnr	0368
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	40 /
Gnr.	215
Bnr.	1
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1133851
Dato	19.05.2020



Innmeldt av	Bjørn Hoxmark
-------------	---------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet 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

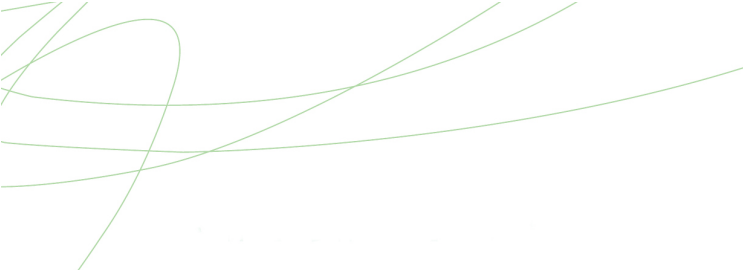
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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 innetemperaturen

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.

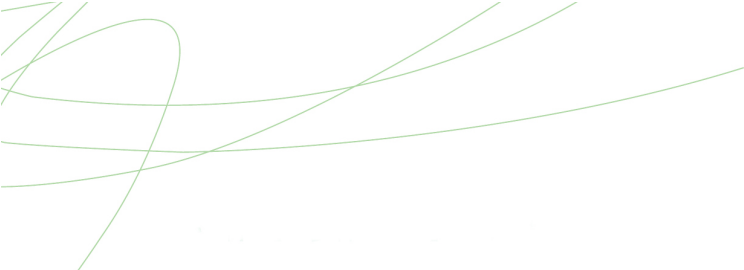
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Tetting av luftlekkasjer
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving

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 inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.



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: 1897

Bygningsmateriale: Mur/tegl

BRA: 36

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Ventilasjon: Kun naturlig

Detaljerings varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler



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: Arbos gate 1C
Postnr/Sted: 0368 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 19.05.2020 15:07:06
Energimerkenummer: A2020-1133851
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Bjørn Hoxmark

Gnr: 215
Bnr: 1
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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.

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.