



aktiv.

Børsteveien 25, 0585 OSLO

**Lys og gjennomgående 4-roms fra
2023 | Solrik balkong| Fyring & V.v
ink| IN-ordning| Felles takterrassel
Garasjeplass***



Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

Klaus Westersund

Mobil 926 10 585

E-post klaus.westersund@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 390 000,-
Fellesgjeld: Kr 4 901 000,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 8 300 562,-
Felleskostn.: Kr 27 207,-
Selger: Kjetil Tveit

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 88/97 kvm
Tomtstr.: 1454 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 83, bnr. 540
Andelsnr.: 26
Oppdragsnr.: 1008250109

Er dette ditt neste hjem?

Moderne 4-roms leilighet på Løren. Her får du en lys, innbydende andelsleilighet fra 2023 i 3. etasje. Leiligheten byr på balkong, felles takterrasse, heis, og mulighet for garasjeplass. Løren botaniske har flotte gårdsrom, drivhus, hobbyrom m.m. Leiligheten inneholder entré, stue m/åpen kjøkkenløsning, 2 bad og 3 soverom. Denne leiligheten passer for folk i alle aldre, både yngre par, barnefamilier eller eldre par. Borettslaget har IN- og sikringsordning.

Kort fortalt:

- Gjennomgående og lys 4-roms
- 2 bad + 3 sov
- Mulig å kjøpe garasjeplass
- Solrik balkong
- Felles takterrasse
- Nybyggergaranti til 2028
- A-konto oppvarming inkl.
- IN-ordning (3 721,- i felleskostnader ved innfrielse)
- Ingen dok. avgift

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	72
Nabolagsprofil	75
Budskjema	138

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 88 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 97 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 9 m² Kjellerbod

3. etasje

BRA-i: 88 m² Entré, Soverom, Bad v/entre, Soverom 2, Bad v/soverom, Kjøkken, Stue, Soverom 3

TBA fordelt på etasje

3. etasje

7 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet inkl. Sjakter og innkassinger. Så lenge rommene er målbare og innredet til sitt formål kan man ta med rommene i p-rom. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som. Takhøyde spisestue ca 259 cm. Leiligheten har/disponerer en kjellerbod(merket 322) i felles avlåst rom, størrelse ca. 9 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1454 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt på 1454kvm

Beliggenhet

Leiligheten ligger flott til på populære Løren, et hyggelig boområde med alle tenkelige fasiliteter i kort avstand. Løren er omkranset av Hasle, Sinsen, Refstad og Økern, og er kjent for sitt moderne og urbane preg. Her kan du nyte en rolig og attraktiv beliggenhet, samtidig som du har byens fasiliteter innen rekkevidde. Butikker og serveringssteder er kun et par minutters gange unna, og flere treningssentre i nærheten gir mulighet for et aktivt og sosialt liv. Løren har de senere årene hatt en betydelig utvikling, og fremstår i dag som et moderne boområde med store grønne lunger og et variert utvalg av servicetilbud. Borettslaget ligger øverst på Løren med flotte fellesområder som byr på drivhus, lekeplasser, sittebenker m.m. Et herlig uteområde for både store og små. For de aktive er det flere treningssentre i umiddelbar nærhet, slik at du enkelt kan holde deg i form.

Det kollektive transporttilbudet er meget bra, med gangavstand til T-bane på både Løren og Økern. I tillegg er det bussholdeplass rett i nærheten, og gangavstand til trikkeholdeplass på Sinsen.

Det er få minutters gange til skulpturparken Peer Gynt, som er tilrettelagt med ballplass, lekeapparater, skulpturer av skuespillet Peer Gynt og sittegrupper, og er et naturlig samlingspunkt på Løren. Ved parkanlegget finner du også Kanonhallen, som benyttes som kulturhus. Nasjonalteateret har en egen avdeling i Kanonhallen med mange forestillinger. I løpet av året arrangeres det flere kulturbegivenheter: Lørenløpet om våren, Lørendagen og Hallo-Venn om høsten, tenning av julegrana på Løren Torg, julemarked og juletrefest som samler små og store naboer.

Hasle-Løren IL er en aktiv klubb med tilbud innenfor fotball, ishockey, ski, innebandy, håndball, sykling og multisport. Løren Idrettspark ligger en gåtur på knappe 5-10 minutter unna og består av kunstgressbaner, klubbhus, Løren ishall og Lørenhallen, som hovedsakelig benyttes til håndball og innebandy. Sinsen Tennisklubb har fire grusbaner og sandvolleyballbane, samt Tennis Arena hall på Hasle med 11 tennisbaner inne. Det er også taekwondo, wushu og andre kampsportklubber i området.

Du vil sette pris på det livlige og familievennlige nabolaget som omgir din nye bolig. Her finner du et rikt utvalg av butikker, koselige kafeer og spisesteder for enhver smak. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Meny på Løren Torg, Rema 1000, Kiwi og Joker (søndagsåpent). Ønsker du ytterligere servicetilbud, er Løren Torg et hyggelig nærsenter som i tillegg til dagligvare har apotek, velværetilbud og restauranter. Løren har også en hyggelig handlegate der Kaffebrenneriet på Løren har blitt et naturlig samlingspunkt. Videre finner man både Baker Hansen og Peppes Pizza like i nærheten. I tillegg har det nylig åpnet et koselig bakeri (Baker Norby) i Peter Møllersvei som byr på deilige bakevarer. Her kan du ta med deg kaffekoppen på vei til jobb.

I tillegg er det gangavstand til Økern Portal med utallige muligheter som f.eks. treningssenter, restauranter samt utendørs løpebane på taket. Vegg i vegg ligger også

Radisson Red hotell med tilgang til bar og restaurant på takterrassen. Vinslottet ligger også i nabolaget og byr på matbutikk, gastropub, bakeri, klesbutikker, interiørbutikk, innendørs lekeplass (Lille Lab) m.m. Gastropuben og bakeriet har en herlig uteservering på sommeren.

Leilighetens adresse sokner til Løren barneskole ihht Oslo kommune sine hjemmesider, som du finner en kort spasertur fra leiligheten. Skolen har trinn fra 1. til 7. klasse, hvor elevene etter endt skolegang går over til Årvoll ungdomsskole. I nabolaget finner du også flere barnehager, hvor Espira Gartnerløkka barnehage, Brødfabrikken FUS barnehage og Norlandia Kanonen barnehage er blant de nærmeste. I mars åpner det også barnehage i bygg 7 i Løren Botaniske, som vil bli den aller nærmeste barnehagen.

Området gir mulighet for god offentlig kommunikasjon via både buss, trikk og T-bane. Løren T-banestasjon ligger kun et par minutters gange fra leiligheten, med underjordisk stasjon.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Tron Bentestuen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligbygg oppført i 2023 med betong- og trekonstruksjon. Leiligheten fremstår med god standard på innredninger og utstyr.

Leiligheten har ingen TG 2 eller TG 3.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen.

Standard

ENTRÉ/GANG

Gangen er lys og pen, som skaper et godt førsteinntrykk av boligen. Det er gulv i parkett og malte vegger og himling.

STUE/KJØKKEN

Stuen er lys og innbydende, og har gode møbleringsmuligheter. Det er store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lys. Innred med en koselig sofagruppe og nyt en hyggelig kveld med familie og venner i stuen. Stue og kjøkken i åpen løsning skaper et svært hyggelig og sosialt allrom.

Leiligheten har et strøket kjøkken med en god kombinasjon av skap- og benkeplass og tilhørende sone til spisegruppe. Kjøkkeninnredningen fremstår med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum og ventilator. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonstopp, ovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Det er også aquastop og komfyrvakt.

Det er parkettgulv, malte vegger og malt himling.

BADEROM

Baderommet v/ entré er romslig og delikat, med behagelige varmekabler i gulv. Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfelt i underskap, speilskap m/lys, veggmontert toalett, dusjhjørne m/glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Baderommet v/ soverom er også svært pent og romslig med varmekabler i gulv.

Baderomsinnredningen består av heldekkende servant nedfelt i underskap, speilskap m/lys, veggmontert toalett og dusjhjørne m/glassdører.

Det er flislagte gulv og vegger og metallplater i himling på begge baderom.

SOVEROM

Hovedsoverommet er romslig og lyst, med god plass til dobbeltseng og øvrig møblement. Her får du garderobeskap i begge ender av rommet slik at du har plass til alt av klær. Rommet har direkte tilknytning til bad 2.

Soverom 2 er også stort, med god plass til seng og øvrig møblement som skrivebord og nattbord.

Soverom 3 har også godt med plass til å innrede med seng og øvrig møblement etter eget ønske og behov. Rommet vender ut mot rolig bakgård/fellesområde.

Det er parkettgulv i alle soverom og malte vegger og himling.

BALKONG

Fra stuen er det utgang til den herlige balkongen på hele 7 m². Det er god plass til utemøbler og grill med utsyn over borettslagets grøntarealer. Det er lagt tregulv over betonggulvet.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Det er mulighet for å kjøpe garasjeplass for 500 000,-. Ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Beboerparkering er innført i området. Her finner du informasjon om hvordan ordningen fungerer, hvem som kan søke, og hva det koster.

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/>

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: kr 6200 kroner
- Elbil: 2090 kroner
- Motorsykkel og moped: 3100 kroner
- El-motorsykkel og el-moped: 1045 kroner

Det tas forbehold om prisendring.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

8709774

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med vannbåren varme til radiatorer/konvektorer plassert i oppholdsrom, og via ventilasjon. Forbruksmåler i hver leilighet som er forberedt for fjernavlesning. Varmekabler i baderomsgulv.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 390 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 2 003 610

Formuesverdi primær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Det gjøres oppmerksom på at det er eiendomsskatt i Oslo kommune.

Eiendomsskatten vil utgjøre 2.35 promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette

kan medføre økning i felleskostnadene.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Totalt felleskostnader pr. d.d. kr 27.207,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader 3.721,-

Akonto oppvarming 1.232,-

Kapitalkostnader OBOS01 22.254,-

Felleskostnadene dersom lån innfris blir på 4 953,-.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 27 207

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Det er estimert en endring i felleskostnadene på 3 900,- når avdragsfriheten utgår.

Andel Fellesgjeld

Kr 4 901 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.04.2025

Kommentar fellesgjeld

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

IN-lån, mulighet for innfrielse av fellesgjeld per 28.02. og 31.08. Løpetid 40 år med 5 års avdragsfrihet. Det vil redusere felleskostnadene med 22 254,- i mnd. Lånet er avdragsfritt fram til 01.12.2028.

Andel fellesformue

Kr 26 069

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Hagehumla Borettslag

Organisasjonsnummer

932148900

Andelsnummer

26

Om borettslaget

Borettslaget består av 82 andelsleiligheter. Hagehumla Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 932148900, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer: 83/540. Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Hagehumla Borettslag har ingen ansatte.

OBOS Eiendomsforvaltning AS er forretningsfører.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr Type Restsaldo Restløpetid Term Avdr.frihet Type Rente

* OBOS01-98208216813 A 280.020.000,- 38 år 8 md. 12 01.12.2028 Flyt 5,45%

Forkjøpsrett

Det foreligger forkjøpsrett av eiendommen.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i regnskapet til borettslaget. Dette vil bli vedlagt i salgsoppgaven.

Styregodkjennelse

Det foreligger styregodkjennelse av nye andelseiere.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter og husordensregler. Dette vil bli vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 83, bruksnummer 540 i Oslo kommune. Andelsnr. 26 i Hagehumla
Borettslag med orgnr. 932148900

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser i eiendomsrett:

1933/901488-1/105 10.03.1933 BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 94

1934/909712-1/105 24.08.1934 BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra gnr 83 bnr 115

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 94

1936/6269-1/105 03.06.1936 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.v.

Overført fra gnr 83 bnr 120
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 94

1937/11582-1/105 25.10.1937 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra gnr 83 bnr 121
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 94

1941/5800-1/105 07.06.1941 BESTEMMELSE OM GJERDE
Overført fra gnr 83 bnr 121
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 94

1941/910381-1/105 30.07.1941 BESTEMMELSE OM GJERDE
Overført fra gnr 83 bnr 115
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 94

1945/5142-1/105 05.09.1945 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 94

1946/2699-1/105 12.04.1946 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om benyttelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 94

1957/3599-1/105 25.03.1957 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 94

1958/13312-1/105 10.11.1958 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 94

1959/15289-1/105 10.12.1959 ERKLÆRING/AVTALE
VEDR. LAGERHUS

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1960/12215-2/105 04.10.1960 SKJØNN

Dok. tgl. m/dbnr. 12215 - 12239.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 94

1963/13582-1/105 23.10.1963 ERKLÆRING/AVTALE
VEDR. TAKREKLAME

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra gnr 83 bnr 121

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 94

1967/14219-1/105 18.10.1967 ERKLÆRING/AVTALE
VEDR. TILBYGG

Overført fra gnr 83 bnr 120

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 94

1971/14268-1/105 24.08.1971 ERKLÆRING/AVTALE
VEDR. TAKREKLAME

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 94

1975/8655-1/105 14.05.1975 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om bruksendring

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra gnr 83 bnr 120

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 94

1975/14676-1/105 11.08.1975 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 94

1977/16320-2/105 27.07.1977 SKJØNN

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 94

1984/16395-1/105 04.04.1984 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 94

1996/5937-1/105 02.02.1996 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk.

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 94

2018/1303827-1/200 21.09.2018

21:00

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om fri ferdsel for allmennheten

Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 94

2022/1209453-21/200 26.10.2022

21:00

ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 535

Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 94

2022/1209453-22/200 26.10.2022

21:00

ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 536

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 537

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 538

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 539

Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 94

2022/1209453-23/200 26.10.2022

21:00

BRUKSRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 536

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 537

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 538

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 539

Bestemmelse om bruksrett til uteoppholdsareal

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 94

2022/1209453-28/200 26.10.2022

21:00

BESTEMMELSE OM GANGRETT/RETT TIL STI

Rettighetshaver allmennheten

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 94

2023/328414-24/200 28.03.2023

21:00

ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 535

Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold av

bygningssmasse

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE

PLAN- OG

ORG.NR: 971 040 823

2023/1367657-1/200 06.12.2023

21:00

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 367 360 000

Panthaver: OBOS-BANKEN AS

ORG.NR: 911 986 884

2023/1367672-1/200 06.12.2023

21:00

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 157 440 000

Panthaver: FREMTIDIGE ANDELSEIERE I BORETTSLAGET VED

STYRET, JFR. LOV OM BURETTSLAG 2-11, 1.LEDD

LØPENR: 15556082

2023/1367672-2/200 06.12.2023

21:00

**** PRIORITETSBESTEMMELSE**

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2023/1367657-1

GRUNNDATA

2023/328398-1/200 28.03.2023

21:00

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 83

BNR: 94

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert til 20.11.2023.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.11.2023.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et område regulert til bolig og anlegg.

Børsteveien 13 - Ombygging og innredning i næringslokale til kafé - saksnummer 202551606

Liljeveien 3 C - Bruksendring av del av kjeller og utvidelse av vinduer - saksnummer 202551248

Sinsenveien 53 - Riving av kontorbygg - saksnummer 202102124

Lille Løren park - Opparbeidelse av deler av park - saksnummer 202454117

Sinsenveien 56 B med flere - Omlegging av Sinsenveien med tilhørende tiltak - Kjøreveg 5 og 7 - Nye Aker sykehus - saksnummer 202550619

Lille Løren park - Etablering av offentlig park - saksnummer 202458136

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 390 000 (Prisantydning)

4 901 000 (Andel av fellesgjeld)

8 291 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 300 562 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 308 462 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 311 262 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Provisjonen er avtalt til 0,5% av kjøpesummen
Garantipremie/inneståelse 3 000
Kommunale opplysninger 3 400
Markedspakke 19 980
Oppgjørshonorar 7 990
Søk eiendomsregister og elektronisk signering 2 490
Tilretteleggingsgebyr 19 900
Visninger per stk. 2 990

Oppdragsansvarlig

Klaus Westersund
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
klaus.westersund@aktiv.no
Tlf: 926 10 585

Scott Fredrik Bergman
Eiendomsmegler
scott.bergman@aktiv.no
Tlf: 980 03 338

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Sofienberggata 17
0558 OSLO

Salgsoppgavedato

09.05.2025

Børsteveien 24 0585 Oslo
3. Etasje



VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.
FAKTSKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











































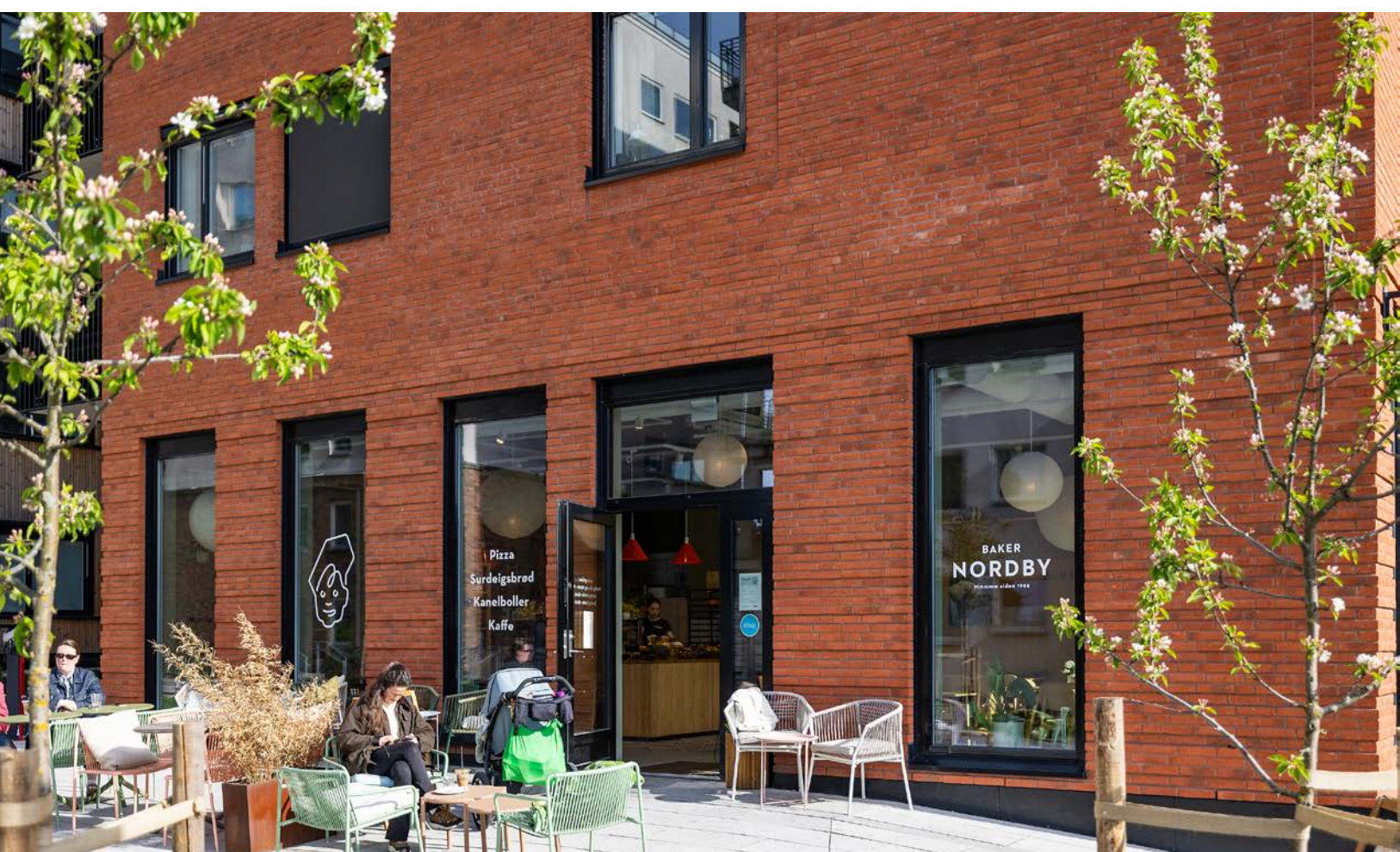


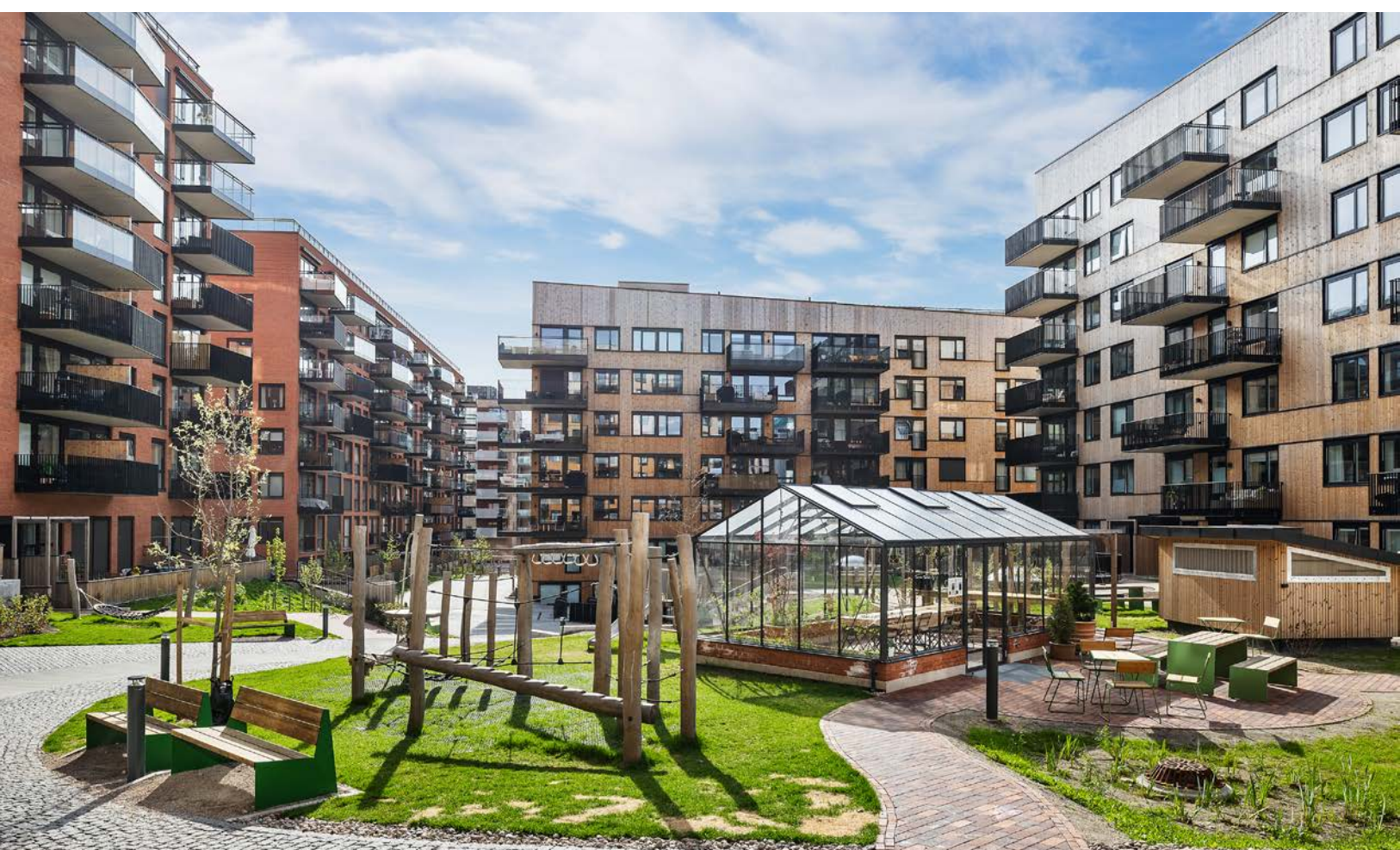




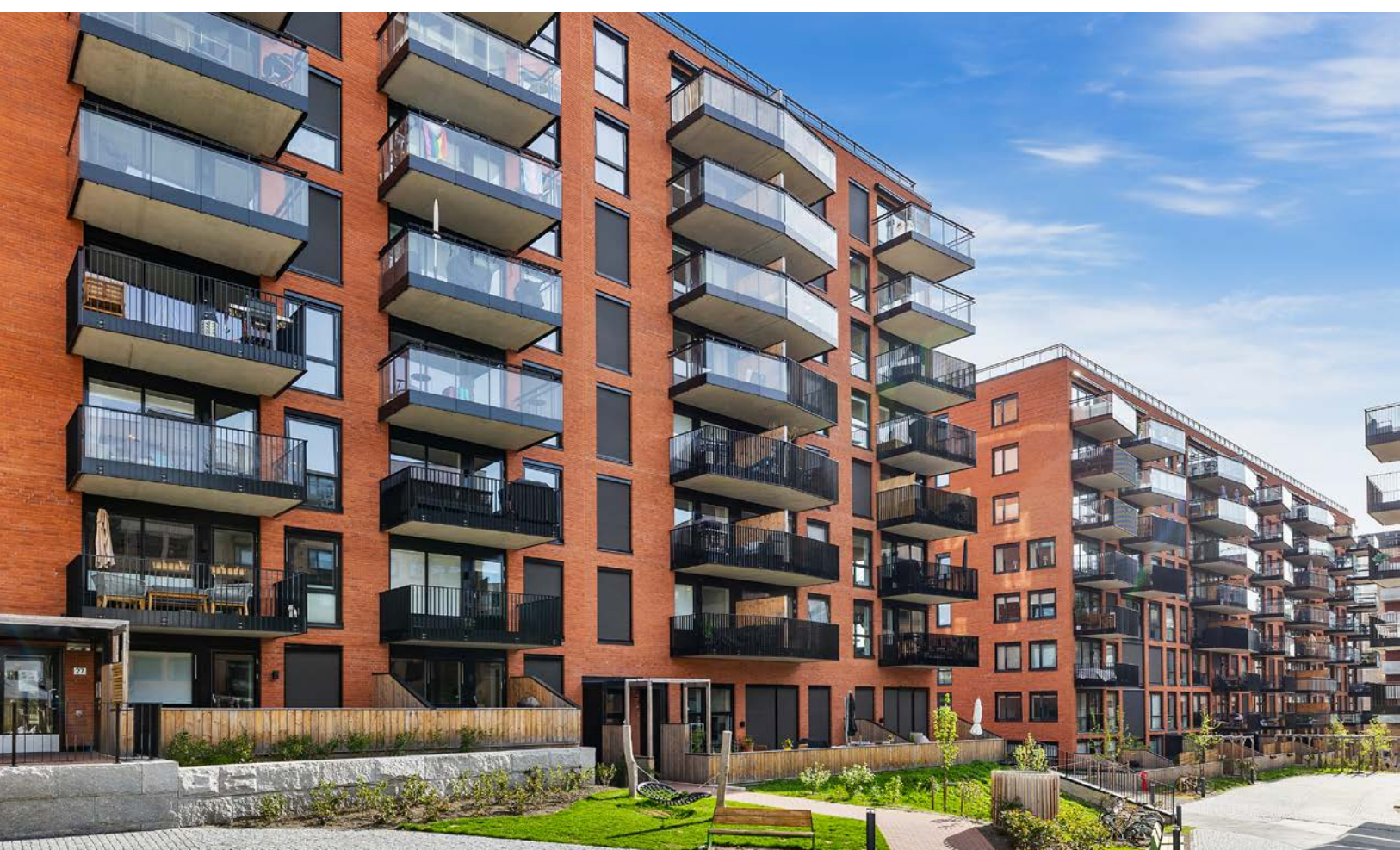












Vedlegg

Tilstandsrapport



Andelsleilighet



Børsteveien 25, 0585 OSLO



OSLO kommune

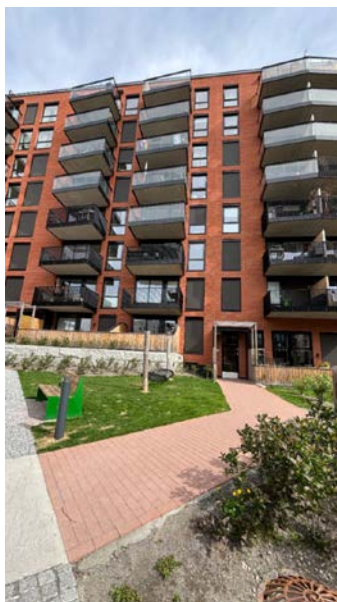


gnr. 83, bnr. 540



Andelsnummer 26

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 30.04.2025

Rapportdato: 02.05.2025

Oppdragsnr.: 13438-1536

Referansenummer: UV2026

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tron Bentestuen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig

Tron Bentestuen

tb@norges-takst.no

922 31 686



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg oppført i 2023 med betong- og trekonstruksjon. Leiligheten fremstår med god standard på innredninger og utstyr.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Andelsleilighet - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med 3-lags glass i trekarmen med aluminiums beskyttelse. Malt glatt entrédør EI 30/Rw 35 (brann- og lyddør). Balkongdør med 2-lags glass i trekarmen med aluminiums beskyttelse. Datert 2022.

Overbygd balkong med betonggulv, tregulv, lys, stikkontakt og rekkverk. Størrelse ca 7 m². Rekkverket er målt til ca 102 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Malte flater og fliser.
Himling: Malte flater og metallplater i himling i badrom.

Etasjeskiller er av lettbetongelementer. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Leiligheten er tilknyttet felles calling, sprinkler og brannvarslingsanlegg.
Downlights i flere himlinger, styrt med dimmer.
Garderobeskap.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad v/entre
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Prefabrikkerte våtroms moduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak. Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert.
Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfeldt i underskap, speilskap m/lys, veggmontert toalett, dusjhjørne m/glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Bad v/soverom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Prefabrikkerte våtroms moduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak. Tettesjikt, innvendige overflater og

de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert.
Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfeldt i underskap, speilskap m/lys, veggmontert toalett og dusjhjørne m/glassdører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum og ventilator.
Integrerte hvitevarer: induksjon topp, ovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin.
Vannstopper og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekraner i rørskap i badrom.
Avløpsrør av plast, synlig. Synlige plastrør i inspeksjonsluke.
Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.
Boligen har felles balansert ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Sentralvarmeanlegg med radiatorer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

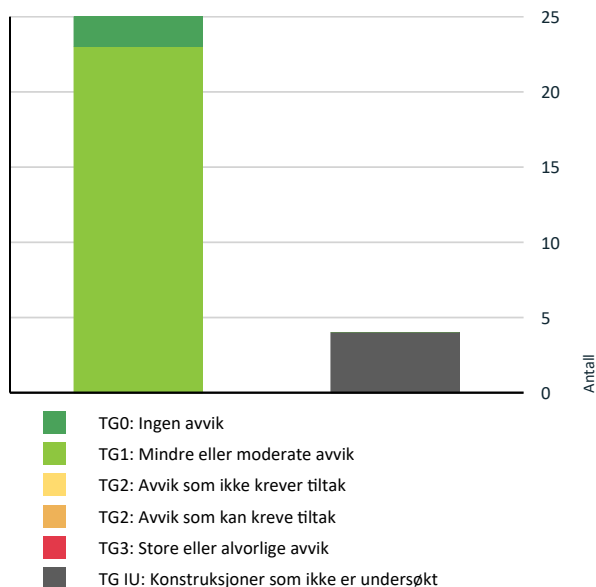
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > 3 Etasje > Bad v/soverom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Etasjeskille er ikke vurdert da det ikke kan gjennomføres med riktig verktøy og innredninger i boligen. Det kan ikke garantere for riktige målinger. Objektet er en del av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Andelsleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Våtrom > 3 Etasje > Bad v/entre > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
2023

Kommentar
Midlertidig brukstillatelse iflg.
Infoland online.

Anvendelse
Leiligheten har vært utleid.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags glass i trekarmer med aluminiums beskyttelse.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Malt glatt entrédør EI 30/Rw 35 (brann- og lyddør).
Balkongdør med 2-lags glass i trekarmer med aluminiums beskyttelse.
Datert 2022.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd balkong med betonggulv, tregulv, lys, stikkontakt og rekkverk.
Størrelse ca 7 m².
Rekkverket er målt til ca 102 cm.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Malte flater og fliser.
Himling: Malte flater og metallplater i himling i baderom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.

Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille.
Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Det er målt opp til 5 mm forskjell på 2 meter i stue.
Det er målt opp til 5 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 8 mm forskjell på 2 meter i .
Det er målt opp til 12 mm i rommets ytterkanter.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

TG IU Andre innvendige forhold

Personheis i oppgang.
Leiligheten er tilknyttet felles calling, sprinkler og brannvarslingsanlegg.
Downlights i flere himlinger, styrt med dimmer.
Garderobeskap.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD V/ENTRE

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Prefabrikkerte våtroms moduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak. Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert.

3 ETASJE > BAD V/ENTRE

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har metallplater.

3 ETASJE > BAD V/ENTRE

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 10- 8 mm målt på ca en meter.
Det er målt ca 35 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.
Det er ca 17/8 mm fall i dusjsonen. Det er fall til sluk.
Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

3 ETASJE > BAD V/ENTRE

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon. Det må antas at denne informasjonen er tilgjengelig i borettslaget.

Tilstandsrapport



3 ETASJE > BAD V/ENTRE

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfelt i underskap, speilskap m/lys, veggmontert toalett, dusjhjørne m/glassdører og opplegg for vaskemaskin.

3 ETASJE > BAD V/ENTRE

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

3 ETASJE > BAD V/ENTRE

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Prefabrikkerte våtroms moduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak. Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert. Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. Metall i konstruksjonen vanskeliggjør fuktsjekk da dette forstyrrer fuktindikatoren.

Det er en inspeksjonsluke i soverom til baksiden av ene veggen på badet.



3 ETASJE > BAD V/SOVEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Prefabrikkerte våtroms moduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak. Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert.

3 ETASJE > BAD V/SOVEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har metallplater.

3 ETASJE > BAD V/SOVEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 10 mm målt på en meter. Det er målt ca 35 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel. Det er ca 17-8 mm fall i dusjsonen. Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

3 ETASJE > BAD V/SOVEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon. Det må antas at denne informasjonen er tilgjengelig i borettslaget.



3 ETASJE > BAD V/SOVEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfelt i underskap, speilskap m/lys, veggmontert toalett og dusjhjørne m/glassdører.

3 ETASJE > BAD V/SOVEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

3 ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Prefabrikkerte våtroms moduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak. Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert. Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. Metall i konstruksjonen vanskeliggjør fuktsjekk da dette forstyrrer fuktindikatoren.

Det er en inspeksjonsluke i soverom til baksiden av ene veggen på badet.



KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum og ventilator. Integrerte hvitevarer: induksjon topp, ovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Vannstopper og komfyrvakt.

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekraner i rørskap i baderom.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, synlig. Synlige plastrør i inspeksjonsluke. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har felles balansert ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Sentralvarmeanlegg med radiatorer.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023 Under oppføring av bygningen.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det opplyses om at undertegnede ikke er fagmann på dette feltet og inspeksjonen er gjort visuelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes anbefales en eltakst.



🕒 TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten er tilkoblet sprinkler anlegg, felles brannvarsling og brannslukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

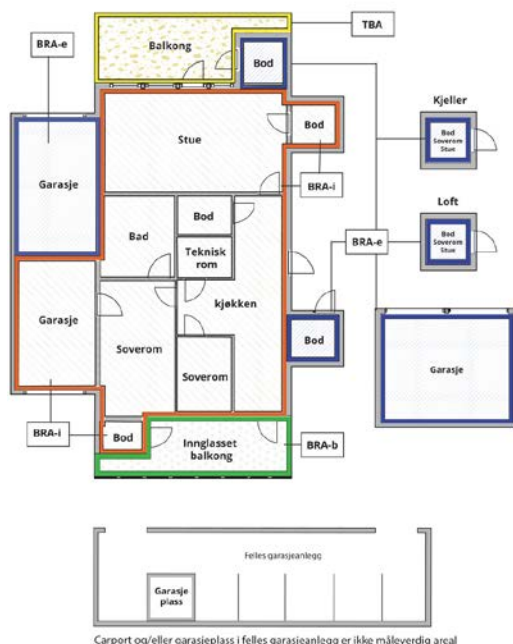
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3 Etasje	88			88	7
Kjeller		9		9	
SUM	88	9			7
SUM BRA	97				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Entré, Soverom, Bad v/entre, Soverom 2, Bad v/soverom, Kjøkken, Stue, Soverom 3		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet inkl. Sjakter og innkassinger.

Så lenge rommene er målbare og innredet til sitt formål kan man ta med rommene i p-rom. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som.

Takhøyde spisestue ca 259 cm.

Leiligheten har/disponerer en kjellerbod(merket 322) i felles avlåst rom, størrelse ca. 9 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	88	0

Kommentar

Andelsleilighet

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. Boder er ikke medtatt i dette oppsettet.

3 Etasje.

P-rom: Entré, Soverom, Bad v/entre, Soverom 2, Bad v/soverom, Kjøkken, Stue, Soverom 3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2025	Tron Bentestuen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	540		0	1454.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Børsteveien 25

Hjemmelshaver

Hagehumla Borettslag

Kommentar

Arealet er for hele eiendommen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HAGEHUMLA BORETTSLAG	932148900			Tveit Kjetil

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

26

Kommentar

Det foreligger ingen opplysninger.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Om tomten

Parkeringsmuligheter i gaten, i henhold til gjeldende bestemmelser for området.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i borettslaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Leiligheten ble befart uten eier.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
524 800 000	2023

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Fellespolise i borettslag. Eier må selv tegne hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Leiligheten har vært utleid. Eier har begrenset med opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	30.04.2025	Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghverks eller bygningens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygning del befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- 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, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UV2026>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250109	
Selger 1 navn	
Kjetil Tveit	
Gateadresse	
Børsteveien 25	
Poststed	Postnr
OSLO	0585
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1008250109

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjetil Tveit	2bb6961c010c921646111ccf 2723fc8db7e61246	25.04.2025 08:09:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1008250109

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Børsteveien 25 - Nabolaget Løren - vurdert av 396 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sinsenveien Linje FB3, 23, 24	2 min 0.1 km
Løren T Linje 4	8 min 0.7 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	10 min 0.8 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	14 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.2 km

Skoler

Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	8 min 0.7 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Refstad skole (1-7 kl.) 548 elever, 39 klasser	14 min 1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	8 min 0.8 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	12 min 1 km
Kuben videregående skole	19 min
Valle Hovin videregående skole	6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

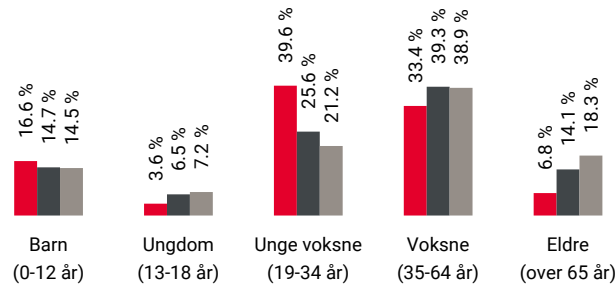
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Espira Gartnerløkka barnehage (1-5 år) 120 barn	5 min 0.4 km
Espira Spirea barnehage (1-5 år) 76 barn	7 min 0.5 km
Kanonen barnehage (1-5 år) 91 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Sinsenveien	3 min
Meny Løren	5 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



3. Buss



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



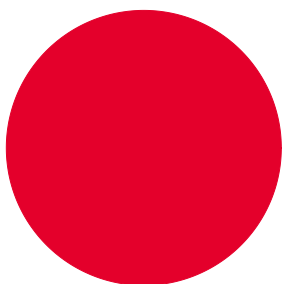
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

⚽ Refstad. Roseveien ballplass. Ballspill	3 min 🚶 0.2 km
⚽ Kruttverksveien balløkke Ballspill	4 min 🚶 0.4 km
🏊 STERK treningssenter	6 min 🚶
🏊 EVO Løren	7 min 🚶

Boligmasse



100% blokk

«Bynært, urbant og likevel
barnevennlig»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Løren Torg

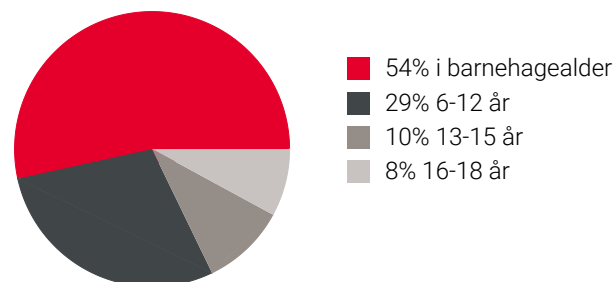
5 min 🚶



Apotek 1 Løren Torg

5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



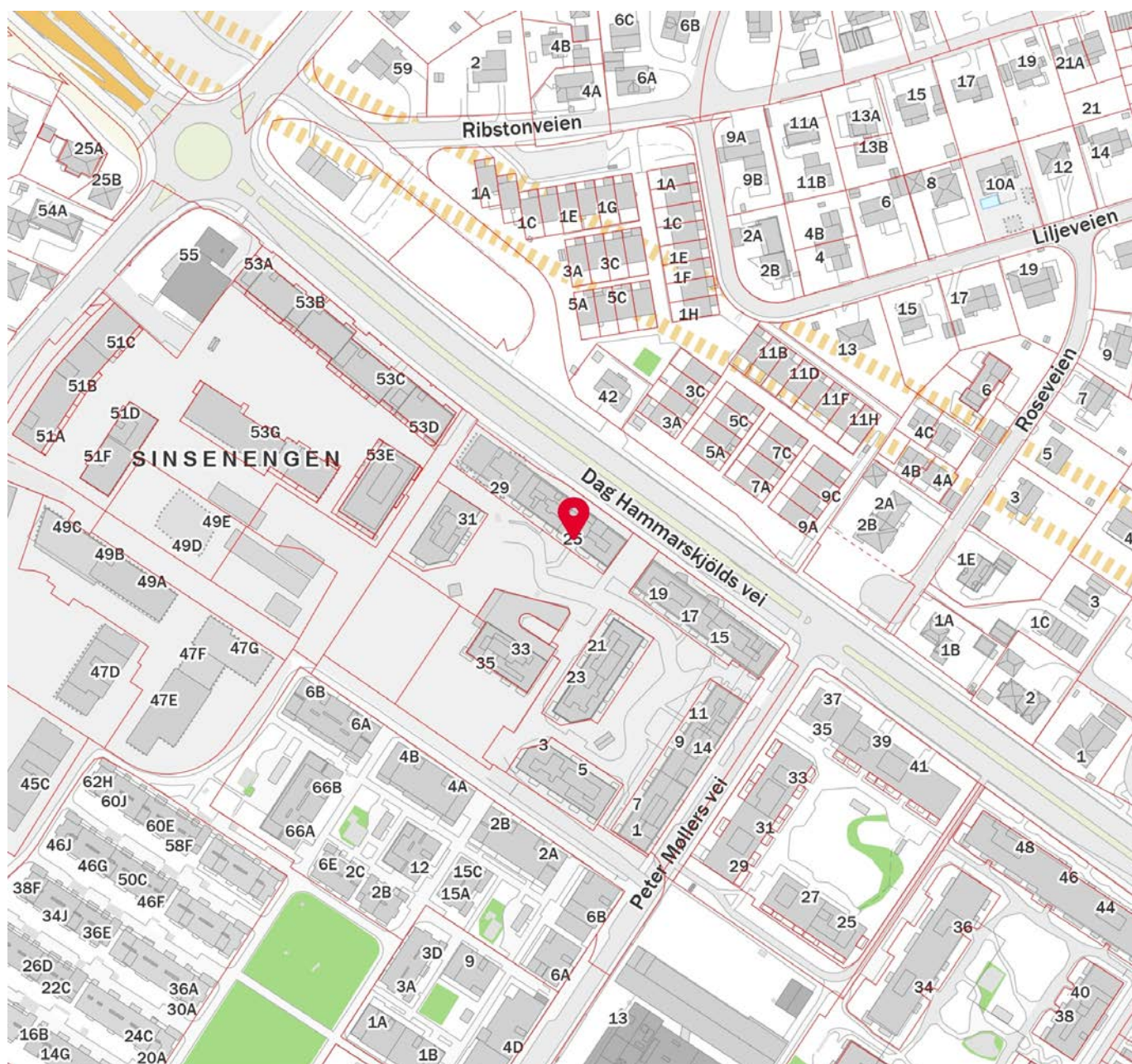
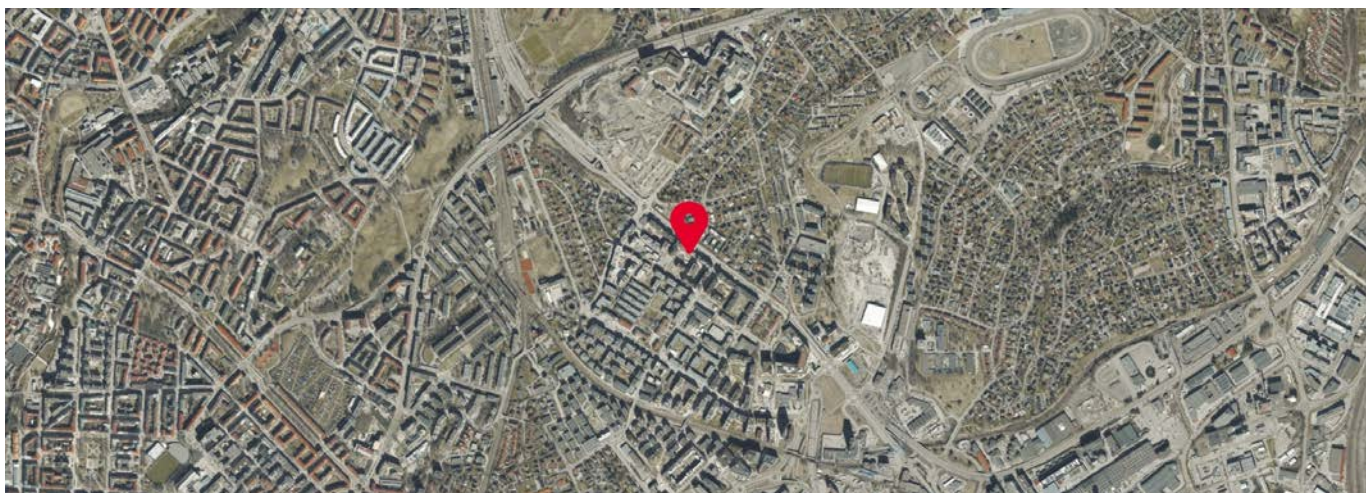
0%

47%

Løren
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

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





Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 765

Hagehumla Borettslag

Velkommen til årsmøte i Hagehumla Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

13. mars 2024 kl. 17:00, Obos, Hammersborg torg 1.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Forbedre mobildekning i kjeller (Mulighet for innendørsanlegg)
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Hagehumla Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ragnvald Svendby er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ragnvald Svendby foreslått. Protokollvitner velges på møtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 765 - årsrapport Vibbo.pdf

Sak 6

Forbedre mobildekning i kjeller (Mulighet for innendørsanlegg)

Forslag fremmet av:

Yuriy Lianguzov

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Lurte på om det kan være mulig å installere noen wifi rutere/innendørsanlegg i parkeringskjeller/hobbyrom siden det er ingen mobildekning der. Veldig uheldig å ikke kunne kontaktes på telefon mens man parkerer bil/sykel eller bruker det fløtte hobbyrommet vårt. Også upraktisk dersom man vil fjernstyre lading av bilen eller oppgradere programvare i bilen. Dersom telefon støtter wifi samtaler (som de fleste moderne telefoner gjør) kan man da ha full dekning i kjelleren. En annen og kanskje bedre løsning kan være å bestille innendørsanlegg fra en mobiloperatør. Jeg vet at noen borettslag har en slik løsning, kunne det vært vurdert her på Løren Botaniske også?

Saken ønskes behandlet av årsmøtet.

Styrets innstilling

Arealene det er snakk om er i garasjesameiet, og det blir derfor styret der som må ta denne avgjørelsen. Styret foreslår derfor at saken sendes dem for videre behandling.

Forslag til vedtak

Saken videresendes styret i garasjesameiet for behandling

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Noen kandidater har meldt sin interesse for å sitte i styret. Disse vil bli presentert på generalforsamlingen. Det vil også være anledning til å melde sitt kandidatur på møtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Styreleder 1

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kandidat 1
- Kandidat 2
- Kandidat 4
- Kandidat 3

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Varamedlem 1
-

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Delegat 1

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Varadalegat 1
-

Sak 9

Valgkomite

Borettslaget bør ha en valgkomite som finner forslag til styrekandidater før neste års generalforsamling.

Roller og kandidater

Valg av 2 medlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlemmer:

- Medlem 1
 - Medlem 2
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Elisabeth Geitle
Styremedlem	Monica Bodin-Wilhelmsen
Styremedlem	Karoline Forsnes Krogstad

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes via Vibbo eller på e-post hagehumla@styrerommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Hagehumla Borettslag

Borettslaget består av 82 andelsleiligheter.

Hagehumla Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 932148900, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:

83 540

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

Hagehumla Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er ERNST & YOUNG AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hagehumla Borettslag.

Lån

Hagehumla Borettslag har lån i OBOS. Lånet har førti års løpetid, og avdragsfrihet de fem første årene. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bode

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Hagehumla Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hagehumla Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir 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.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 1. februar 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

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."

Arve Willumsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-02-01 14:08:31 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>

HAGEHUMLA BORETTSLAG
ORG.NR. 932 148 900, KUNDENR. 765

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		0	0	543 231
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)		37 453 231	0	157 200
Kjøp bygg		-412 813 338	0	0
Kjøp tomt		-111 986 662	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	12	367 360 000	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	11	-37 320 000	0	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		157 440 000	0	0
Investering i aksjer/andeler		410 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		543 230	0	157 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		543 230	0	700 431

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 390 075
Kortsiktig gjeld	-1 846 845
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	543 230

HAGEHUMLA BORETTSLAG
ORG.NR. 932 148 900, KUNDENR. 765

RESULTATREGNSKAP FRA STIFTELSESDATO 24.08.2023 - 31.12.2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:				
Kapitalkostnader		1 722 066	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	303 575	0	3 253 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 025 641	0	3 253 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Revisjonshonorar	3	-6 875	0	-10 000
Forretningsførerhonorar		-6 281	0	-124 000
Konsulenthonorar		0	0	-30 000
Kontingenter		0	0	-16 400
Drift og vedlikehold	4	-31 551	0	-632 500
Forsikringer		-8 314	0	-238 000
Kommunale avgifter	5	-67 500	0	-810 000
Kostnader sameie	16	-20 185	0	-415 000
Energi/fyring		0	0	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		0	0	-24 600
Andre driftskostnader	6	-20 963	0	-445 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-161 669	0	-3 095 800
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 863 972	0	157 200
Innbetalt andel fellesgjeld		37 320 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		39 183 972	0	157 200
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	7	1 325	0	0
Finanskostnader	8	-1 732 066	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 730 741	0	0
ÅRSRESULTAT		37 453 231	0	157 200
Overføringer:				
Til annen egenkapital		37 453 231		

BALANSE

	Note	2023
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
Bygninger	9	412 813 338
Tomt		111 986 662
SUM ANLEGGSMIDLER		524 800 000
OMLØPSMIDLER		
Forskuddsbetalte kostnader		74 783
Andre kortsiktige fordringer	10	95 848
Driftskonto OBOS-banken		2 219 444
SUM OMLØPSMIDLER		2 390 075
SUM EIENDELER		527 190 075
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Innskutt egenkapital 82 * 5000		410 000
Annen egenkapital	11	37 453 231
SUM EGENKAPITAL		37 863 231
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
Pante- og gjeldsbrevlån	12	330 040 000
Borettsinnskudd	13	157 440 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		487 480 000
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld		1 131 094
Påløpte renter		623 007
Påløpte kostnader		92 744
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 846 845
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		527 190 075
Pantstillelse	15	3 024 800 000
Garantiansvar	16	0

Oslo, 31.01.2024

Styret i Hagehumla Borettslag

Anne Elisabeth Geitle/s/

Monica Bodin-Wilhelmsen/s/

Karoline F. Krogstad/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD

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

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	303 575
Kapitalkostnader på IN-lån	1 626 218
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	95 848
Overført til kapitalkostnader	-1 722 066
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	303 575

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 875.

NOTE: 4**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 536
Drift/vedlikehold elektro	-5 000
Drift/vedlikehold heisanlegg	-8 378
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 638
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-31 551

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

NOTE: 5**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-67 500
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-67 500

NOTE: 6**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-8 619
Vakthold	-2 594
Renhold ved firmaer	-9 750
Bank- og kortgebyr	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-20 963

NOTE: 7**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 325
SUM FINANSINNTEKTER	1 325

NOTE: 8**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-633 007
Renter til utbygger	-1 099 059
SUM FINANSKOSTNADER	-1 732 066

NOTE: 9**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2023	412 813 338
SUM BYGNINGER	412 813 338

Tomten ble kjøpt i 2023.

Gnr.83/bnr.540

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

NOTE: 10**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

For lite innbetalt kapitalkostnader	95 848
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	95 848

NOTE: 11**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	133 231
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2023	37 320 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	37 453 231

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken	
Renter 31.12: 5,30%, løpetid 40 år	
Opprinnelig, 2023	-367 360 000
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, IN	37 320 000
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-330 040 000

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2028.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale

avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt

avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

OBOS-banken

Første avdrag er 30/12-2028

Potensiell endring i felleskostnader fra 01/12-2028

3009	1 000
4008	1 300
7009	1 400
4007	1 650
4002	2 150
2009	2 200
5002	2 250
4009	2 350
5010, 6002	2 400
2008, 6010	2 450
3008, 5003, 6009, 7002, 7010	2 500
5009, 6003, 8002, 8009	2 600
7003	2 750
1006	2 800
8008	2 850
1001, 1004	3 000
3005	3 250
1003, 6011	3 300
4005	3 350
5007	3 450
5006	3 500
1005, 2002	3 550
6006	3 600
2003, 3002	3 650
7006	3 700
1008, 2004, 2006, 3003	3 750
2001, 2010, 3001	3 850

3004, 4003, 8003, 8005	3 900
2007, 3010	3 950
4004, 5004	4 000
1002, 3006, 3007, 4010	4 050
5001, 5005, 6004, 7001, 7004, 7007	4 100
7008, 8001, 8004, 8006, 8007	4 100
1007, 1009, 4006, 7011, 8010	4 150
4001, 6005	4 250
5008	4 300
6008, 7005	4 350
6007	4 400
6001	4 450

NOTE: 13**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år	-157 440 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-157 440 000

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-89 948
SUM INTEKTER	-89 948

KOSTNADER

Overført	89 948
SUM KOSTNADER	89 948

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

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

NOTE: 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	157 440 000
Pantelån	330 040 000
Beregnete IN-forpliktelser	37 320 000
TOTALT	524 800 000

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

Bygninger	412 813 338
Tomt	111 986 662
TOTALT	524 800 000

NOTE: 16

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Borettslaget har eierandel i Peter Møllers vei 14 garasjesameie og Løren Botaniske Utomhussameie.

Det er ikke utarbeidet årsregnskap for disse to selskapene for 2022, borettslagets eierandel vil bli tatt inn i balansen året etter at første årsregnskap er avlagt.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8709774. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **28. februar og 31. august** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Boligtyper

- 24 stk. 2-roms leiligheter fra ca. 39 kvm til ca. 60 kvm
- 14 stk. 3-roms leiligheter fra ca. 60 kvm til ca. 86 kvm
- 43 stk. 4-roms leiligheter fra ca. 79 kvm til ca. 88 kvm
- 1 stk. 5-roms leilighet på ca. 136 kvm

Finansiering av borettslaget

Borettslaget har inngått kontrakt med Peter Møllers vei 8-14 AS om kjøp av tomt og bygninger til fastpris, kr 524 800 000.

Avtalt kjøpesum for bygning og tomt kr 524 800 000

Finansieringsbehov kr 524 800 000

Borettslaget finansierer kjøpet av eiendommen og bygningen slik:

Opptak av lån, 70 % av kjøpesum kr 367 360 000

Innskudd fra andelseierne kr 157 440 000

Totalt kr 524 800 000

Bygge- og finansieringsplan Hagehumla borettslag

Leil.nr.	Andel	Opprinnelig kjøpesum	Pantesikret innskudd	Fellesgjeld	Stipulerte driftskostn. pr. mnd	Stipulerte kapitalkostn. pr. mnd. år 1-5
1001	1	5 200 000	1 560 000	3 640 000	3 063	13 043
1002	2	7 000 000	2 100 000	4 900 000	3 650	17 558
1003	3	5 700 000	1 710 000	3 990 000	3 063	14 298
1004	4	5 200 000	1 560 000	3 640 000	2 922	13 043
1005	5	6 100 000	1 830 000	4 270 000	3 086	15 301
1006	6	4 800 000	1 440 000	3 360 000	2 593	12 040
1007	7	7 200 000	2 160 000	5 040 000	3 721	18 060
1008	8	6 500 000	1 950 000	4 550 000	3 133	16 304
1009	9	7 200 000	2 160 000	5 040 000	3 509	18 060
2001	10	6 600 000	1 980 000	4 620 000	3 697	16 555
2002	11	6 100 000	1 830 000	4 270 000	3 674	15 301
2003	12	6 300 000	1 890 000	4 410 000	3 674	15 803
2004	13	6 500 000	1 950 000	4 550 000	3 650	16 304
2005	14	5 400 000	1 620 000	3 780 000	3 110	13 545
2006	15	6 800 000	2 040 000	4 760 000	3 650	17 057
2007	16	6 800 000	2 040 000	4 760 000	3 721	17 057
2008	17	4 200 000	1 260 000	2 940 000	2 710	10 535
2009	18	3 800 000	1 140 000	2 660 000	2 569	9 532
2010	19	6 600 000	1 980 000	4 620 000	3 533	16 555
3001	20	6 600 000	1 980 000	4 620 000	3 697	16 555
3002	21	6 300 000	1 890 000	4 410 000	3 650	15 803
3003	22	6 500 000	1 950 000	4 550 000	3 674	16 304
3004	23	6 700 000	2 010 000	4 690 000	3 650	16 806
3005	24	5 600 000	1 680 000	3 920 000	3 063	14 047
3006	25	7 000 000	2 100 000	4 900 000	3 674	17 558
3007	26	7 000 000	2 100 000	4 900 000	3 721	17 558
3008	27	4 300 000	1 290 000	3 010 000	2 710	10 786
3009	28	3 900 000	1 170 000	2 730 000	2 569	9 783
3010	29	6 800 000	2 040 000	4 760 000	3 533	17 057
4001	30	7 300 000	2 190 000	5 110 000	3 697	18 311

4002	31	6 500 000	1 950 000	4 550 000	3 674	16 304
4003	32	6 700 000	2 010 000	4 690 000	3 650	16 806
4004	33	6 900 000	2 070 000	4 830 000	3 650	17 308
4005	34	5 800 000	1 740 000	4 060 000	3 110	14 548
4006	35	7 200 000	2 160 000	5 040 000	3 674	18 060
4007	36	7 200 000	2 160 000	5 040 000	3 721	18 060
4008	37	4 400 000	1 320 000	3 080 000	2 710	11 037
4009	38	4 000 000	1 200 000	2 800 000	2 569	10 033
4010	39	7 000 000	2 100 000	4 900 000	3 533	17 558
5001	40	7 500 000	2 250 000	5 250 000	3 674	18 813
5002	41	3 900 000	1 170 000	2 730 000	2 569	9 783
5003	42	4 300 000	1 290 000	3 010 000	2 710	10 786
5004	43	6 900 000	2 070 000	4 830 000	3 650	17 308
5005	44	7 100 000	2 130 000	4 970 000	3 627	17 809
5006	45	6 000 000	1 800 000	4 200 000	3 110	15 050
5007	46	7 400 000	2 220 000	5 180 000	3 650	18 562
5008	47	7 400 000	2 220 000	5 180 000	3 697	18 562
5009	48	4 500 000	1 350 000	3 150 000	2 710	11 288
5010	49	4 100 000	1 230 000	2 870 000	2 569	10 284
5011	50	7 200 000	2 160 000	5 040 000	3 509	18 060
6001	51	7 700 000	2 310 000	5 390 000	3 674	19 314
6002	52	4 100 000	1 230 000	2 870 000	2 569	10 284
6003	53	4 500 000	1 350 000	3 150 000	2 710	11 288
6004	54	7 300 000	2 190 000	5 110 000	3 650	18 311
6005	55	7 300 000	2 190 000	5 110 000	3 627	18 311
6006	56	6 200 000	1 860 000	4 340 000	3 110	15 552
6007	57	7 600 000	2 280 000	5 320 000	3 650	19 063
6008	58	7 600 000	2 280 000	5 320 000	3 697	19 063
6009	59	4 600 000	1 380 000	3 220 000	2 710	11 538
6010	60	4 200 000	1 260 000	2 940 000	2 569	10 535
6011	61	7 400 000	2 220 000	5 180 000	3 509	18 562
7001	62	7 900 000	2 370 000	5 530 000	3 674	19 816
7002	63	4 300 000	1 290 000	3 010 000	2 569	10 786
7003	64	4 700 000	1 410 000	3 290 000	2 710	11 789
7004	65	7 600 000	2 280 000	5 320 000	3 650	19 063
7005	66	7 500 000	2 250 000	5 250 000	3 650	18 813
7006	67	6 400 000	1 920 000	4 480 000	3 086	16 053
7007	68	7 800 000	2 340 000	5 460 000	3 650	19 565
7008	69	7 800 000	2 340 000	5 460 000	3 697	19 565
7009	70	4 700 000	1 410 000	3 290 000	2 710	11 789
7010	71	4 300 000	1 290 000	3 010 000	2 569	10 786
7011	72	7 600 000	2 280 000	5 320 000	3 509	19 063
8001	73	8 300 000	2 490 000	5 810 000	3 674	20 819
8002	74	4 500 000	1 350 000	3 150 000	2 569	11 288
8003	75	20 500 000	6 150 000	14 350 000	4 849	51 421

8004	76	7 900 000	2 370 000	5 530 000	3 627	19 816
8005	77	6 700 000	2 010 000	4 690 000	3 110	16 806
8006	78	8 200 000	2 460 000	5 740 000	3 650	20 568
8007	79	8 200 000	2 460 000	5 740 000	3 697	20 568
8008	80	4 900 000	1 470 000	3 430 000	2 710	12 291
8009	81	4 500 000	1 350 000	3 150 000	2 569	11 288
8010	82	8 000 000	2 400 000	5 600 000	3 509	20 067
		524 800 000	157 440 000	367 360 000		

Variabler på stiftelsestidspunktet	
Antall leiligheter	82
Samlet BRA iht driftsbudsjett	5 767
andel fellesgjeld	0,7
Rente	4,30 %
Løpetid	40
avdragsfrihet	5
Felleskostnad pr. kvm gj.snitt	47
Kostnad p-plass	150

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.03.24

Selskapsnummer: 765 Selskapsnavn: Hagehumla Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 765

Hagehumla Borettslag

Velkommen til årsmøte i Hagehumla Borettslag

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 23. juni kl. 10:00 og lukker 26. juni kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/765>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 23. juni kl. 10:00.

Det holdes også et frivillig møte 23. juni kl. 10:00 , Digitalt..

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Informasjon om årsmøtet.

Saker:

Vi kaller inn til et ekstraordinært årsmøtet. Dette for å få behandlet saker som kan bedre vår trivsel i borettslaget fremover.

Forandringer i styret:

Av personlige årsaker har det blitt forandringer i styret.

Vi har behov for en ny styreleder fra og med 1.juli. Årsakene til denne forandringen er av personlige helsemessige årsaker.

Vi har også behov for et nytt varamedlem.

Ett styremedlem har trekket seg. Det betyr at videre vil Yuriy, Amalie og Malene fortsetter som styremedlemmer.

Frem til nå har hele styret siden vi ble valgt jobbet intenst. Vi har fått til mye og er stolte av det vi har fått til. De fine rutinene og erfaringen vil bli tatt med videre. Den nye styrelederen vil få god innføring. Vi håper at mange

melder sin interesse!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte
5. Stilletid
6. Kameraer til ringeklokker

Med vennlig hilsen,
Styret i Hagehumla Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen

- Malene Lislien

- Amalie Marcela Seljenes Helle

Forslag til vedtak

Malene Lislien og Amalie Marcela Seljenes Helle er valgt,

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Om ingen melder seg som styreleder eller vara vil følgende skje automatisk:

Styreleder blir kjøpt inn via ekstern aktør. Pris settes da ikke av borettslag eller styret men av markedspris for gjeldende tjeneste.

Tidligere styremedlem og styreleder vil bli betalt for perioden de tjenestegjorde.

Sittende styremedlemmer vil få honorar fastsatt ved neste årsmøte ved endt tjenesteperiode ved gjennomgang av budsjett. Grunnlag for at det settes etter endt tjenesteperiode er for å avgjøre sum etter utført arbeid sett i tidsbruk og kompleksitet av oppgaver. Foreløpig total sum er satt i samarbeid med Obos og drøfting internt i styret, samt drøfting med de andre styrene i Løren botaniske. Tilsvarende totalpott 220.000 fordelt etter ansvar 50/50 mellom styreleder og styremedlemer. Styremedlemmers enkelt honorar fordels i styret etter fordeling av oppgaver og ansvar.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- eksternt innleid ekstern

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingen meldt, ingen vara satt, ingen meldt.

Sak 5

Stilletid

Forslag fremmet av:

Amalie Marcela Helle

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Endre til stille 22:00 i ukedagene, og 23:00 forblir fredag og lørdag

Drilling, hamring etc stille 21:00 alle dager

Forslag til vedtak

I ukedager er stilletiden satt til 22:00 for vanlig støy og 23:00 fredag og lørdag.

For drilling, hamring og verktøystøy er stilletiden satt til 20:00 alle dager.

Sak 6

Kameraer til ringeklokker

Forslag fremmet av:

Gabriel Eduardo Borja Vergara

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslår å installere kameraer i hver ringeklokke for å få mer kontroll på hvem som ringer og kommer inn

Styrets innstilling

Styret vil minne på at dette vil kreve ekstra kostnader om dette skal gjøres i felleskap.

Om enkelte boliger ønsker å installere dette selv anbefaler styret å følge brukermanuel for egen bolig. Det finnes muligheter for å oppgradere dette selv på egen regning.

Styret anbefaler å stemme nei på dette forslaget for å ikke påfalle kostnader til alle beboere. Dette kan hver enkelt oppgradere selv ved ønske.

Forslag til vedtak

Installer kameraer i ringeklokker

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 23.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.06.24

Selskapsnummer: 765 Selskapsnavn: Hagehumla Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Styreleder ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Malene Lislien og Amalie Marcela Seljenes Helle er valgt, ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot
Sak 4 Valg av tillitsvalgte Styreleder (kun 1 skal velges) ☐ eksternt innleid ekstern Varamedlem (kun 1 skal velges) ☐ Ingen meldt, ingen vara satt. ingen meldt.
Sak 5 Stilletid I ukedager er stilletiden satt til 22:00 for vanlig støy og 23:00 fredag og lørdag. For drilling, hamring og verktøystøy er stilletiden satt til 20:00 alle dager. ☐ For ☐ Mot

Sak 6 Kameraer til ringeklokker

Installer kameraer i ringeklokker

☐ For

☐ Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

HUSORDENSREGLER FOR HAGEHUMLA BORETTSLAG

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd. Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

§ 3 Bruk av balkongene, private uteplasser og takterrasser

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen/private uteplasser. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Grilling på borettslagets fellesareal må kun gjøres i henhold til borettslagets retningslinjer. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om dette.

Andelseierne kan ikke uten styrets samtykke sette opp levegger eller andre faste installasjoner på balkonger, private uteplasser eller takterrasser – se også borettslagets vedtekter. Merk at oppsett av permanente løsninger kan være søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten.

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i garasjekjeller som ligger på egen anleggseiendom. Den som disponerer garasjeplass, må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

§ 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 6 Antenner

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 7 Avfall

Avfallsbrønnene er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallsposene skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Det må ikke settes avfall utenfor avfallsbrønnene.

Glass og andre farlige gjenstander må leveres til nærmeste returpunkt for glass/metall.

§ 8 Fellesarealer

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser.

Barnevogner kan ikke plasseres i felles trapperom, men må settes i sykkelbod eller i privat sportsbod.

Alle beboere i borettslag har rett til å bruke takterrassen. Dersom man ønsker å benytte dyrkbart areal på takterrassen er det mulig å melde seg inn i Samdyrkelaget. Andelseierne plikter å bruke terrassene på en hensynsfull måte som ikke er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre brukere eller beboere i borettslaget.

§ 9 Solavskjerming

Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre.

§ 10 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen. Styret har anledning til å fastsette regler for bruk av fellesområder, inkludert takterrasse.

Vedtekter

for Hagehumla borettslag org nr. 932 148 900

vedtatt i stiftelsesmøte 24.08.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål/organisering

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

(2) Borettslaget har felles garasjeanlegg på gnr. 83 og bnr. 535 sammen med øvrige borettslag og eierseksjonssameier som er etablert i prosjektet Løren botaniske. Garasjeanlegget er en egen anleggseiendom, og organisert som et tingsrettslig sameie. Sameiet har egne vedtekter som regulerer bruken av garasjen og forholdet mellom sameierne.

(3) Borettslaget har felles grøntområde/utomhusareal på gnr. 83 og bnr. 94 sammen med øvrige borettslag og eierseksjonssameier som er etablert i prosjektet Løren botaniske. Utomhusarealet er organisert som et tingsrettslig sameie. Bruken av utomhusområdet og forholdet mellom sameierne er regulert i egne vedtekter.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller borettslagsloven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller borettslagsloven til borettslaget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten borettslaget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller borettslagsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer

kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

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

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

(4) OBOS BBL kan eie opp til tjue prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies av juridiske personer etter punkt 2-1 (3).

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

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.

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

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

(6) For andeler som OBOS BBL har en eierandel i eller har avtalt forkjøpsrett til, gjelder særlige vilkår om forkjøpsrett og prisregulering.

(7) For andeler som er solgt på OBOS Bostart-vilkår gjelder følgende:

Når andelen helt eller delvis skal overføres til andre, har OBOS BBL rett til å kjøpe andelen til en prisregulert kjøpesum (Prisregulert kjøpesum). For å fastsette den Prisregulerte kjøpesummen, skal det tas utgangspunkt i Opprinnelig kjøpesum, som er den kjøpesummen første kjøper betalte for andelen (inkludert tilvalg og endringer), med tillegg av eventuelle påkostninger som er finansiert med felleslån. Påkostninger skal anses å være lik leilighetens andel av borettslagets lån som er benyttet til å finansiere påkostningen. Vedlikehold, oppgradering og fornyelse utgjør ikke en påkostning i denne sammenheng.

Den Prisregulerte kjøpesummen som gjelder dersom OBOS BBL benytter sin kjøperett, gir opprinnelig kjøper av andelen en prisutvikling på andelen tilsvarende normal prisutvikling for boliger, enten det har vært prisstigning eller prisfall.

Måten den prisregulerte kjøpesummen beregnes på fremgår av vilkårene som er avtalt i forbindelse med Bostart-kundens kjøp av andelen.

En erklæring med tinglysingsperre tinglyses som heftelse i andelen. Av erklæringen vil det fremgå at tinglysing av eierskifte ikke kan foretas uten samtykke fra OBOS BBL.

Prisreguleringen gjelder kun når OBOS BBL overtar en andel som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene.

(8) For andeler som er solgt på OBOS Deleie-vilkår gjelder følgende:

Disse andelene eies delvis av OBOS BBL og delvis av en fysisk deleier. Partenes rettigheter og plikter som sameiere i andelen er nærmere regulert i en Deleieavtale og i Generelle vilkår for OBOS Deleie.

Etter nærmere avtale med OBOS kan den fysiske deleieren kjøpe større eierandeler i boligen. Vilkårene for kjøp av større eierandeler fremgår av Deleieavtalen og Generelle vilkår for OBOS Deleie.

I forbindelse med kjøp av større eierandel skal den opprinnelige kjøpesummen indeksreguleres, men den indeksregulerte kjøpesummen kan ikke utgjøre et lavere beløp enn det som i avtalen er omtalt som Ordinær kjøpesum. Det innebærer at prisfall i boligmarkedet og Prisindeksen ikke gir den fysiske deleieren rett til å kjøpe en eierandel i boligen til en kjøpesum som er lavere enn Ordinær kjøpesum.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. OBOS BBL har forkjøpsrett på beste prioritet for andeler OBOS BBL har eierandel i eller avtalt forkjøpsrett til, jf. vedtektenes punkt 3-3 nedenfor.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen

omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Forkjøpsrett til andeler med OBOS Bostart-vilkår og OBOS Deleie-vilkår

(1) Ved ethvert eierskifte av en andel med OBOS Bostart-vilkår, har OBOS BBL, eller den som OBOS BBL utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet og til prisregulert kjøpesum, jf. punkt 2-2 nr. 6.

(2) Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en andel med OBOS Bostart-vilkår overdras til OBOS BBL, jf. punkt 3-5.

(3) Når en andel med OBOS Bostart-vilkår, etter samtykke fra OBOS BBL, er tatt ut av ordningen, opphører OBOS BBL's forkjøpsrett til andelen.

(4) Ved ethvert eierskifte av en eierandel i en andel med OBOS Deleie-vilkår, har OBOS eller den som OBOS utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet. Ved slike eierskifter kan ikke forkjøpsrett gjøres gjeldende av andre enn OBOS eller den som OBOS utpeker.

(5) Om sameiet i andelen som OBOS BBL har en eierandel i, oppløses i henhold til bestemmelsene i lov om sameige § 15, har OBOS fortrinnsrett foran øvrige sameiere i andelen til å overta hele andelen dersom to eller flere sameiere gir like bud.

3-4 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt. 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt. 3-4 (2), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opptil 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-5 Rettsovergang til nærstående eller OBOS BBL

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier, til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget, eller til OBOS BBL i forbindelse med OBOS Bostart. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller

når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Noen andelseiere i første etasje disponerer et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen. Leilighet 8003 disponerer et avgrenset areal med tilgang fra egen leilighet som privat takterrasse. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke. Beplantning som overskrider en høyde på 120 cm er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Borettslaget, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over andelseieres utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.

(5) Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/settes opp utelamper, markiser, utvendige persienner, parabolantennor og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

(6) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasje plass i felles anleggseiendom på gnr. 83 og bnr. 535. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Parkeringsplassene inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes innad i Løren botaniske. Parkeringsplassene kan leies ut innad i Løren botaniske.

Peter Møllers vei 8-14 AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til parkeringsplasser i eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i borettslaget, eller innad i Løren botaniske. Dersom det finnes usolgte parkeringsplasser i prosjektet etter ferdigstillelse av siste byggetrinn, kan Peter Møllers vei 8-14 AS også selge parkeringsplassene til andre enn beboere i prosjektet, og har herunder rett til å tinglyse slike bruksretter.

(7) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikaplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasje plass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikaplassen som er nærmest den garasje plassen som den med behov for handikaplass allerede

benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(8) Enkelte av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil. Andelseiere som disponerer parkeringsplasser som er tilrettelagt for billading, men som ikke selv disponerer el-bil/ladbar hybridbil, kan bytte plassen med andelseier som disponerer slik bil og har behov for ladeplass. Et bytte av plass må meldes styret og forretningsfører slik at vedlegg 1 kan oppdateres.

De som disponerer el-bil/ladbar hybridbil plass betaler for strømforbruket knyttet til lading.

(9) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i anleggseiendommen under sameiet. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Peter Møllers vei 8-14 AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til ekstra boder i eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i borettslaget.

(10) Sykler kan parkeres i egne sykkelrom beliggende i garasjekjeller på gnr. 83 og bnr. 535 eller på utomhuseiendommen på gnr. 83 og bnr. 94.

Hobbyrom som ligger i garasjekjeller kan benyttes i henhold til gjeldende retningslinjer.

(11) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(12) Beboerne i «hus 6» på gnr 83 bnr 541 har midlertidig bruksrett til borettslagets oppgang i Børsteveien 25 for å komme til felles garasjeanlegg, samt for tilgang til takterrasse. Bruksretten gjelder frem til «hus 7» på gnr 83 bnr 542 er ferdigstilt. Da opphører bruksretten og dette avsnittet tas ut av vedtektene.

4-2 Overlating av bruk

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

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

(2) Felleskostnader fremkommer ved at 50% av kostnadene fordeles likt mellom andelene, og 50% etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).

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

(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres.

(6) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Felles garasjeanlegg og utomhusareal på området Løren Botaniske

Borettslaget har felles garasjeanlegg og utomhusareal sammen med de øvrige selskapene på Løren Botaniske Sameie, bestående av 7 hus på opprinnelig gnr 83 bnr 94 og fradelte eiendommer fra denne: Børsteveien 13-19 eierseksjonssameie (hus 1), Børsteveien 1-11 eierseksjonssameie (hus 2), Gresshumla borettslag (hus 3 og 4), Hagehumla borettslag (hus 5) og Slåttemumla borettslag/eierseksjonssameie (hus 6 og 7).

Garasjeanlegget er en egen anleggseiendom på gnr. 83, bnr. 535, og utomhusarealet er på gnr. 83, bnr. 94. Begge eiendommene er organisert som tingsrettslige sameier. De tingsrettslige sameiene har egne vedtekter som regulerer bruken av garasjeanlegget, utomhusområdet og forholdet mellom sameierne.

Hagehumla borettslag har rett og plikt til å være medlem/eier av evt. utomhussameier/garajesameie og/eller drifts/velforening, fjernvarmesentraler som blir opprettet innenfor utbyggingsprosjektet Løren Botaniske. Slik rett og plikt kan bli tinglyst på sameiets eiendom.

Utbygger [Peter Møllers vei 8-14 AS] vil fastsette nærmere vedtekter og bestemmelser om rettigheter, forpliktelser og kostnadsfordeling for de utomhussameier/drifts-velforening, fjernvarmesentraler som blir opprettet og Hagehumla borettslag er forpliktet til å etterleve disse.

Borettslaget er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene til de utomhussameier/drifts- velforeninger, fjernvarmesentraler som blir opprettet.

Det kan bli tinglyst gjensidige bruks- og adkomstrett og bestemmelser om kostnadsfordeling til felles utomhusareal mellom boligselskapene og eiendommene som etableres innenfor utbyggingsområdet Løren Botaniske.

Eier av Utomhuseiendommen har rett til, med 6 måneders skriftlig varsel, å kreve at Borettslaget vederlagsfritt overtar en ideell eierandel i utomhuseiendommen basert på en

brøk med utgangspunkt i antall m2 bebygd areal i sameiet sett i forhold til det totale antall kvadratmeter bebygd areal i Løren Botaniske på overtakelsestidspunktet. Eier av utomhuseiendommen har rett til å gjøre nødvendige justeringer i eierbrøken som følge av endringer i prosjektet og fastsette vedtekter for det tingsrettslige sameiet. Spørsmålet om overtakelse av ideell andel i felleseiendommen behøver ikke å behandles på sameiets årsmøte.

Bestemmelsene i § 15 i vedtektene vedrørende Utomhusarealene på Løren Botaniske kan ikke endres uten samtykke fra utbygger [Peter Møllers vei 8-14 AS] eller den selskapet utpeker.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS BBL, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om prisregulering av andeler i borettslaget
- bestemmelse om kjøperett og forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

VEDLEGG 1 HAGEHUMLA BORETTSLAG

OVERSIKT OVER SPORTSBODER à jour pr: 16.11.2023

Leil.nr.	Andelnr	Bodnr.	Kommentar
1001	1	B264	
1002	2	B265	
1003	3	B266	
1004	4	B257-A	Bod Plan 1 - Oppgang B
1005	5	B257-B	Bod Plan 1 - Oppgang B
1006	6	B287	
1007	7	B291	
1008	8	B318	
1009	9	B319	
2001	10	B267	
2002	11	B268	
2003	12	B270	
2004	13	B292	
2005	14	B293	
2006	15	B294	
2007	16	B320	
2008	17	B302	
2009	18	B303	
2010	19	B321	
3001	20	B271	
3002	21	B272	
3003	22	B273	
3004	23	B295	
3005	24	B296	
3006	25	B297	
3007	26	B322	
3008	27	B307	
3009	28	B308	
3010	29	B327	
4001	30	B274	
4002	31	B275	
4003	32	B276	
4004	33	B298	
4005	34	B299	
4006	35	B300	
4007	36	B328	
4008	37	B309	
4009	38	B323	

4010	39	B335	
5001	40	B277	
5002	41	B258	
5003	42	B259	
5004	43	B278	
5005	44	B304	
5006	45	B305	
5007	46	B306	
5008	47	B336	
5009	48	B324	
5010	49	B325	
5011	50	B337	
6001	51	B279	
6002	52	B260	
6003	53	B261	
6004	54	B280	
6005	55	B310	
6006	56	B311	
6007	57	B282	
6008	58	B312	
6009	59	B326	
6010	60	B329	
6011	61	B313	
7001	62	B285	
7002	63	B262	
7003	64	B263	
7004	65	B286	
7005	66	B289	
7006	67	B288	
7007	68	B290	
7008	69	B314	
7009	70	B330	
7010	71	B331	
7011	72	B315	
8001	73	B283	
8002	74	B269	
8003	75	B256-A	Bod Plan 1 - Oppgang A
8004	76	B284	
8005	77	B281	
8006	78	B333	
8007	79	B316	
8008	80	B287	
8009	81	B334	
8010	82	B317	



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Børsteveien 25
0585 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Klaus Westersund**Telefon:** 926 10 585
E-post: klaus.westersund@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre