

Norbygata 39



Velkommen til

# Norbygata 39



Salgsoppgaven produsert 1. august 2025

# Pulserende Grønland

Innholdsrik 3-roms med heis, 2 balkonger og garasjeplass. Bygg fra 2000. Fyring, varmtvann og internett inkl. IN-ordning

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 5 800 000,- |
| Fellesgjeld | 148 000,- |
| Omkostninger | 9 562,- |
| Totalpris | 5 957 562,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 6 388,- |
| BRA-i | 70 kvm |
| Totalt BRA | 73 kvm |
| Soverom | 2 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 3 |
| Boligtype | Andelsleilighet |
| Eieform | Andel |
| Byggeår | 2000 |


| | |
|---|---|
| Megler | Bjørnar Hagerup Nilssen |
| Telefon | 466 61 850 |
| E-post | b.nilssen@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

- Velkommen til Nordbygata 39!
- En lys og romslig 3-roms med heis, to uteplasser og grasjeplass. Leiligheten har en gjennomgående planløsning med romslige rom, separat kjøkken, to soverom, flislagt bad og gode oppbevaringsmuligheter.

- Fantastisk bakgård med veksthus, lekeplass, ballbinge, bortennisbord og grillplass.

- Her bor du supersentralt til på Grønland med nærhet til det meste du måtte trenge i hverdagen!

- Nybygg fra 2000 med heisadkomst
- Sydøstvendt balkong på ca. 5,7 $m^2$,
- Uteplass på ca. 5,3 $m^2$ på svalgang
- Fast parkeringsplass i garasjeanlegget
- Vannbåren gulvvarme i alle rom
- Balansert ventilasjon
- Innvendig bod og kjellerbod
- Oppvarming (gulvvarmen) og varmtvann inkl.
- IN-ordning (mulig å redusere fellekostnaden)

- Velkommen til en hyggelig visning!

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 70 kvm |
| BRA-e: | 3 kvm |
| Totalt BRA: | 73 kvm |
| TBA: | 6 kvm |

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, bod, bad og to soverom
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 6 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

# Norbygata 39

### 3. Etasje




**Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.**
**Ikke egnet for arealberegning.**

Norsk Taksering AS

Forklaring av bilde/rommet








NORGES





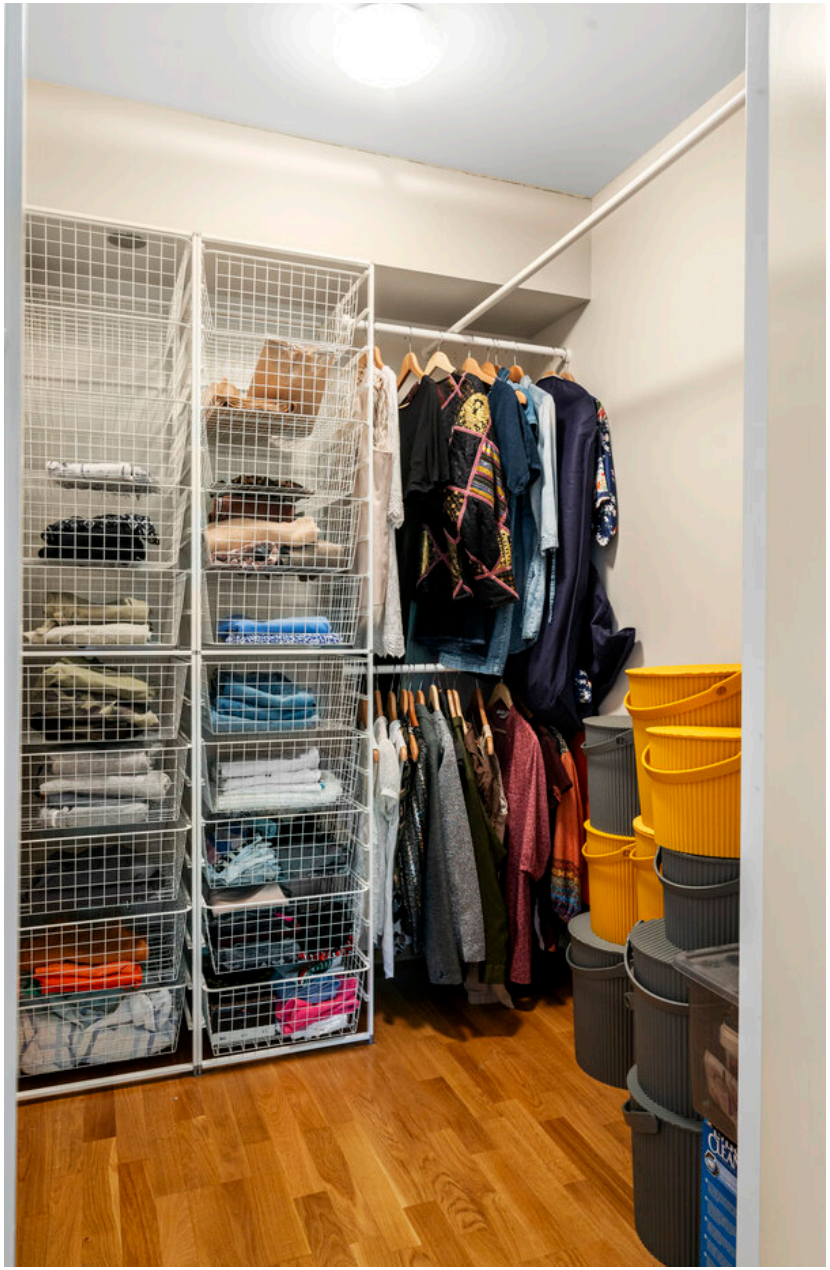




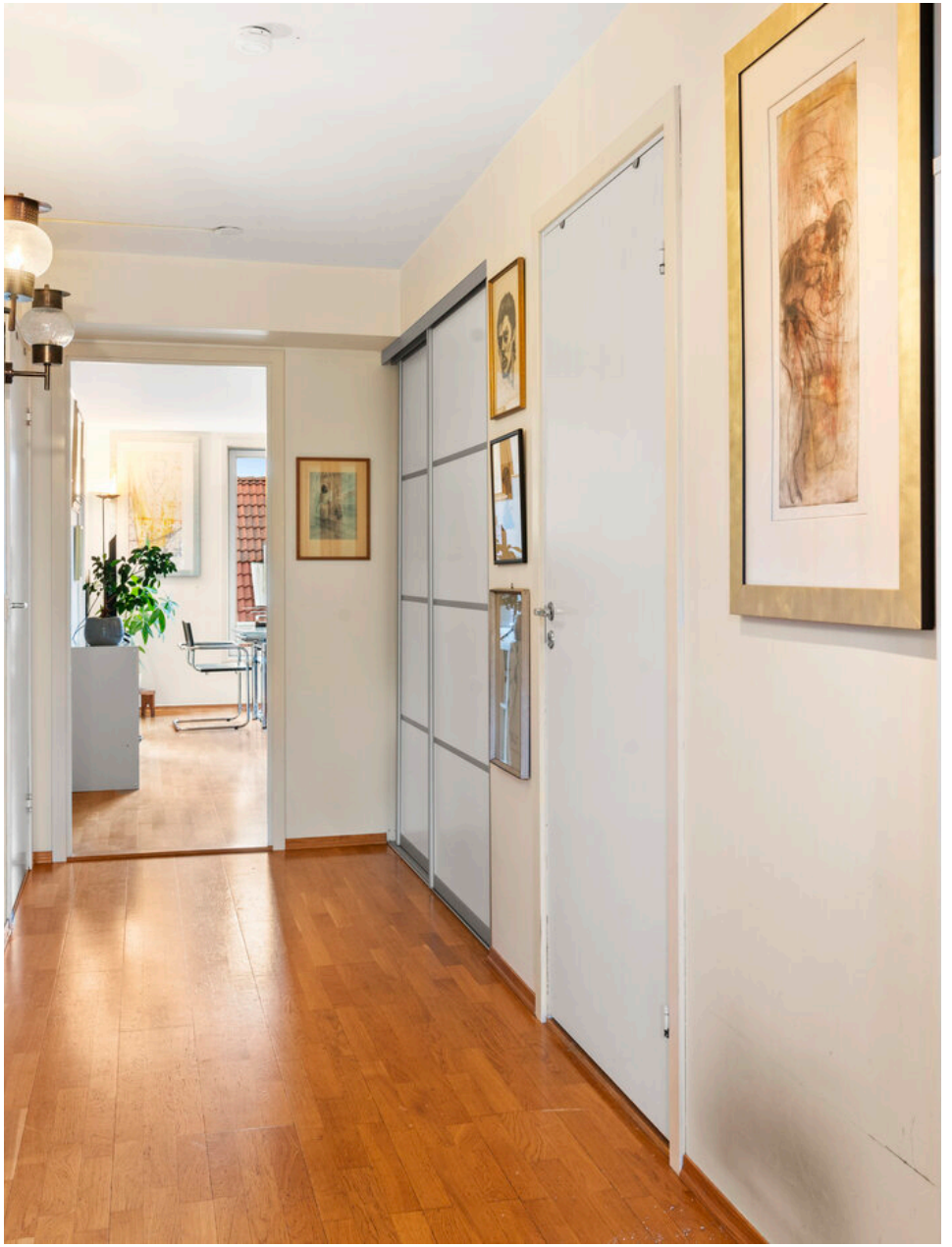


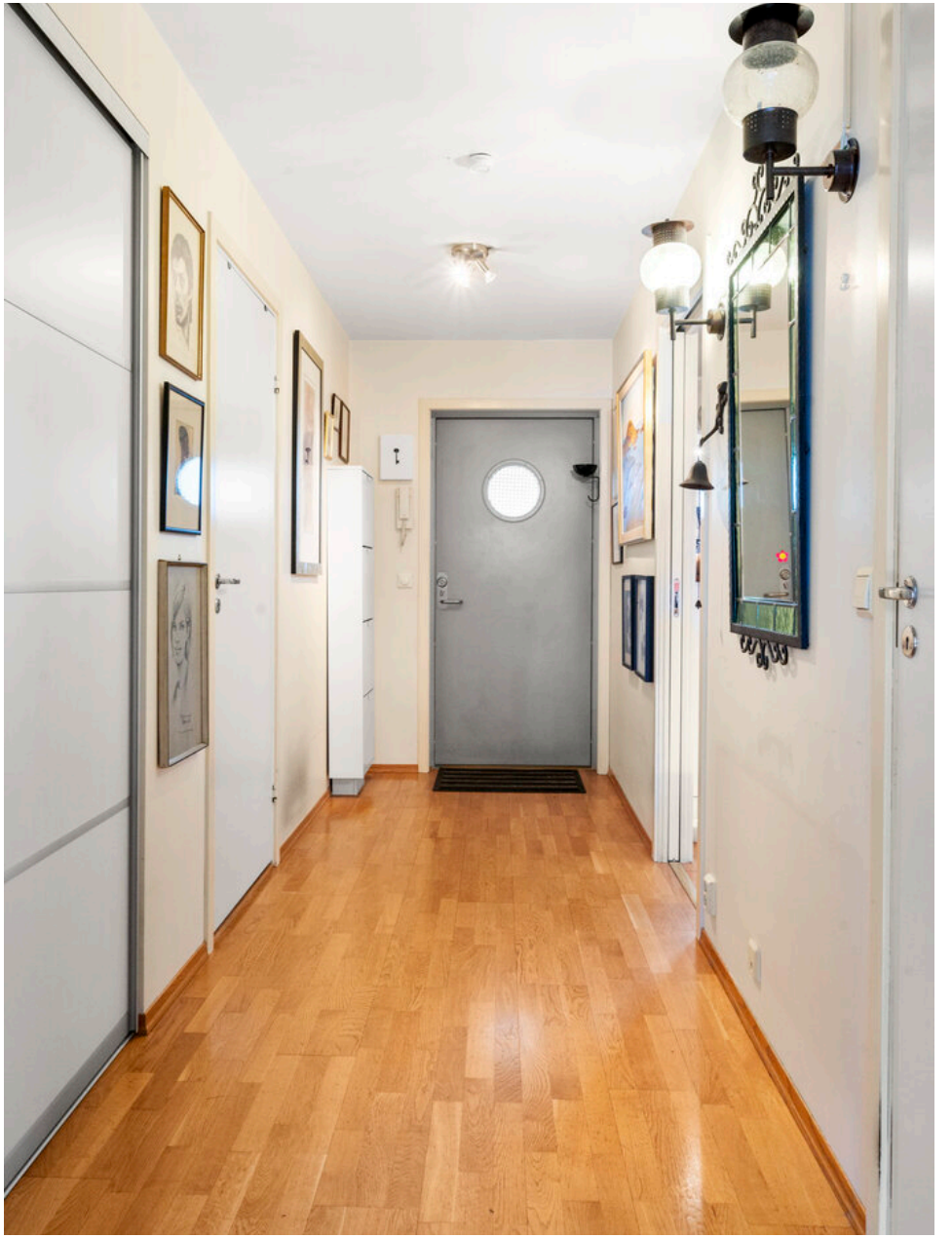


















Informasjon

# Norbygata 39

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
34-0152/25

### Boligtype
Andelsleilighet

### Adresse og betegnelse
Norbygata 39, 0190 OSLO
Gnr 230, bnr 237 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 21 i Byhagen Borettslag, org.nr. 981253582

### Selger
Lisbeth Narud

### Kjøpesum og omkostninger
5 800 000,- (Prisantydning)
148 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 948 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 957 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 966 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår
2000

### Etasje
3

### Antall soverom
2

### Arealer
BRA-i: 70 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 73 kvm
TBA: 6 kvm

**Beskrivelse:**

3. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, bod, bad og to soverom
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 6 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

**Fellesarealer og rettigheter til bruk:**
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
3. Etasje: Entré/gang, bod, bad/wc, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til sydøstvendt balkong på ca. 5,7 $m^2$ (TBA). Tilgang til uteplass på ca. 5,3 $m^2$ på svalgang.
Kjeller: 1 bod på ca. 3,3 $m^2$ (BRA-e).

## Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder: Entré/gang, stue, kjøkken, bod, bad og to soverom.

## Standard

Entré / Svalgang:
Hyggelig uteplass på ca. 5,3 $m^2$ på svalgang ved inngangssiden. Her er det plass til møbler, planter m.m., med utsikt over den idylliske bakgården. Vel inne ankommer du en lys entré med god plass til å henge fra seg i en innbygd skyvedørsgarderobe.

Stue:
Lys og hyggelig stue med store vindusflater som gir gode lysforhold. Stuen har en klassisk planløsning med gode innredningsmuligheter, og det er plass til sofa, spisebord og annet ønsket møblement. Stuen har lyse, malte vegger og parkett med gulvvarme.

Kjøkken:
Separat kjøkken med innredning fra 2006, med hvite fronter og sort benkeplate i granitt. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn og platetopp, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
Badet er fra byggeåret og har tidløse flisede overflater, vannbåren gulvvarme og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Innredningen består av nedfelt servant med underskap, speil, toalett og dusjhjørne med glassdører. Rommet har balansert ventilasjon.

Hovedsoverom:
Hyggelig hovedsoverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. Rommet er malt i en lun og behagelig farge, og gulvet er dekket med parkett med gulvvarme.

Soverom 2:
Lyst og fleksibelt rom - enten du trenger et ekstra soverom, gjesterom, barnerom eller kontor. Det er god plass til seng og garderobeskap. Her er det utgang til en overbygd, sydøstvendt balkong på ca. 5,7 $m^2$, med plass til ulike utemøbler.

Innvendig overflater:

Gulv: Parkettgulv i entré/gang, bod, begge soverom, kjøkken og stue.
Vegger: Hovedsakelig malt slette flater (malte plater og puss/betong).
Himlinger: Malte betonghimlinger i alle rom

## Parkering

Med leiligheten medfølger det en fast plass i garasjeanlegget.

Borettslaget har 3 parkeringsplasser, hvorav to av dem leies ut til Bilkollektivet - den siste er gjesteparkering.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

## Modernisering og påkostninger

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2022: Byttet toalett på bad/wc
2006: Satt inn IKEA kjøkken med benkeplater i granitt (tidligere eier)
Annet, ukjent alder: Satt inn skyvedørsgarderobe i entré/gang og soverom

## Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.
Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? - "30. juni 2011"
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? - "Ja"

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skifte av toalett. Fikk tlfnr av daværende portner til det firmaet brl. benyttet ifm rørleggerarbeid.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble installert nytt sikringsskap i alle leilighetene i regi av brl.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei, kun installering av opplegg til el bil lader.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei, litt usikker. Det var litt problemet med vann i noen boder ifm ekstremværet

Hans. Min bod var ikke berørt. Det har i disse dager kommet mld om at det er vann i noen av bodene. Dette gjelder ikke min bod, kun de mot ytterveggene. Iflg informasjonen jeg fikk vil dette bli drenert og løst etter sommeren.st

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja, årlig kontroll av ventilasjon, ny leverandør i borettslaget. Avtalen omfatter en årlig service, filterbytte og lettere rens, inspeksjon, støvsuging samt gjennomgang av styring i alle leilighet. 12. Vet du om det av filter.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet er utført ila de 2 siste årene. Brl har hatt ansvar for det faglige arbeidet. Ellers har engasjerte andelseiere organisert flere interessegrupper, og gjennomført flere prosjekter til glede for alle beboere.

Feil og mangler
12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei, har ikke ildsted.

Offentlige og private forhold
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Før jeg kjøpte boligen.

## Byggemåte

Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.
Vi oppfordrer iherdig alle interessenter å sette seg inn i fullstendig tilstandsrapport vedlagt.

Bygning generelt:
Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2000. Malte karmer og listverk.
Grå B30 brannklassifisert entrédør med glassfelt fra byggeår. Malt tofløyet balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2000.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Bygningsdeler med TG3:
Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Membranen er synlig i sluket, men avslutningen ved klemringen er utett. Det gjøres spesielt oppmerksom på at baderom har begrenset levetid, normalt er dette 20 til 25 år avhengig av kvalitet og bruk.
Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Bygningsdeler med TG2:

Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling:
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fuger.
Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv:
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i fuger.
Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:
Utvendig > Vinduer:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utvendig > Dører:
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Entrédøren subber/tar i terskel/karm. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra balkongdøren sammenlignet med balkongdør fra nyere dato. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Konsekvens/tiltak: Dører må justeres. Det må foretas tiltak for å lukke avviket

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring

Innvendig > Overflater:
Parkettgulvet har overflateriper og bruksslitasje. Stedvis bruksmerker på overflater. Misfarget himling over lysskinne i stue.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Innvendige dører:
Stedvis bruksmerker på dørblader, karmer/listverk og terskler grunnet alder.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2. Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning:
Baderomsinnredning har stedvis bruksslitasje. Porselenservant har krakkelering og riper.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket

Kjøkken > Overflater og innredning
Enkelte kjøkkenfronter har synlig bruksslitasje og løs folie/laminat. Oppvaskkum har krakkelering og riper.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket

Bygningsdeler med TG-IU:
Utvendig > Andre utvendige forhold:
Boligblokk 5 etasjer og kjeller oppført i 2000. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Betongsåle og grunnmur i betong. Etasjeskillere i betong. Bærende konstruksjoner i betong og stål. Øvrige fasader i murverk og bindingsverk. Fasader er forblendet med teglstein og fasadeplater. Saltak takkonstruksjon antatt tekket med takplater/båndtekking. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leilighetens etasje via felles oppgang med flislagt trapp og gangareal. Heisadkomst fra garasjekjeller til leilighetens etasjeplan. Adkomst til leiligheten via felles utvendig svalgang med betongdekke og rekkverk i aluminium/stål. Ukjent type og mengder isolasjon.

Tekniske installasjoner > Varmesentral:
Leiligheten er tilknyttet felles varmepumpe med kollektorer i borehull. Felles varmeanlegg (bergvarme/jordvarme) er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt. Borettslagets ansvarsområde.
Leiligheten er tilknyttet felles varmeanlegg

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner:
Dørtelefon/porttelefon med monitor. Obos Nett tv- og internett tilknytning.
Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

## Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

### Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

G - rød
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

### Oppvarming

Vannbåren gulvvarme basert på bergvarmepumper.
Balansert ventilasjon.

Leiligheten er tilknyttet felles varmepumpe med kollektorer i borehull. Felles varmeanlegg (bergvarme/jordvarme). Vannbåren gulvvarme i alle rom iflg. eier.

### Informasjon om strømforbruk

Strømforbruket er ikke opplyst.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 6 388,- pr. mnd.

Inkluderer: De totale felleskostnadene pr. 03.07.25 utgjør kr. 6.388,- pr md.
Herav:
- Felleskostnader: 3.483,-
- Oppvarming: 1.025,-
- Internett: 278,-
- Lån/Renter: 751,-
- Kapitalkost. lån 1 HUS601: 851,-

Felleskostnadene inkluderer: oppvarming, internett, nedbetaling av fellesgjeld, lønn til portner, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles byggforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Borettslaget har IN-ordning på lånetHUS601-11447257, som gir mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld.

Ved nedbetaling av lånet vil felleskostnadene reduseres med kr. 851,- og de totale felleskostnadene vil da være på kr. 5.537,-.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 436 568,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 746 271,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på

SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Borettslaget

### Om borettslaget

Borettslaget består av 47 andelsleiligheter.

Byhagen Borettslag er et OBOS-borettslag i hjertet av Oslo, på Grønland. Borettslaget har en stor og velstelt bakgård som sørger for et avbrekk, selv om du rett utenfor døren finner alt man ønsker seg i storbyen.

Fasiliteter i borettslaget:
- Borettslaget har et fellesrom man kan leie kostnadsfritt om man vasker etter seg.(ellers koster d 1500) Fellesrommet har fullt kjk, kjøleskap, oppvaskmaskin, kjk.service, kjeler, kaffemaskin. Toalett m inngang fra oppgangen. Direkte adgang til bakgården m fellesgrill. Gass i boden.
- Stor redskapsbod, som kan benyttes av alle.
- Drivhus, der det som dyrkes kan nytes av alle. Det samme gjelder epletrær, morelltre og bærbusker
- Gjesteparkering. 1 plass som kan bookes. Har ladestasjon for el bil. Parkering koster kr 20 pr time, lading av el bil betales separat
- Det er også en liten dam og springvann i hagen.

Varmesentral og strøm
Borettslaget har vannbåren gulvvarme basert på bergvarmepumper.

Norbygatekvartalet sameie
Norbygatekvartalet sameie består av Byhagen borettslag og Thongruppen. Borettslaget eier ca. 89 prosent (4673/5243-deler) og Thongruppen eier ca. 11% (570/5243-deler) av Norbygatekvartalet sameie. Thongruppens areal gjelder butikklokalene i første etasje, bl.a. Norbygata Mat på hjørnet. Norbygatekvartalet sameie er ansvarlig for drift av sameiet, som eiendomsforsikring, kommunale avgifter og felles brannvarsling.

Grønlandsleiret 6 er et eierseksjonssameie med anledning til å bruke borettslagets bakhage. De faktureres for 15 % av kostnadene for dugnad og container.

Grønlandsleiret 8 eies av Sissel Berdal Haga Thon. Hun har gitt grunn til borettslagets bakhage og har avtalt rett til å bruke gårdsrommet vederlagsfritt.

Grønlandsleiret 10 eies av Boligbygg, Oslo Kommune. Driftsutgifter deles i henhold til kontraktsfestet fordelingsnøkkel. Kostnader på felles varmesentral fordeles på samme måte. En andel av portnerlønnen relatert til arbeid i bakhagen fordeles også. Boligbygg, Oslo kommune viderefaktureres 23,08 % av disse utgiftene.

Framtidsplaner
Bygningsmassen er 25 år og styret må prioritere nødvendig vedlikehold og utbedringer i henhold til viktighet og konsekvenser for fellesskapet, samt økonomi.
Vedlikeholdstiltak som er utført i denne årsmøteperioden er:
-Tilstandsvurdering av tak og nødvendig utbedring
- Nytt tak på dokkestue i bakhage
-Installert fibernett bredbånd; Obos OpenNet
-Byttet knust glass på svalgang i 4. etasje

-Prosjekt «Bakgård 2.0»: Ny dumpe ved lekestue, ny fallsand og ny fuglerede-huske, bro-/kantstein i «bekken»
-Montert magnetittfilter på gulvvarmeanlegget
-Erstattet fire pergolaer i øverste etasje oppgang 39
-Utbedring og maling av ytterdører
-Ny dør i søppelrommet
-Avfallsdunker i bakgården
-Tetting av en sprekker i tak på svalganger
-Tre nye postkasser montert i oppgang 39
-Montert AV-utstyr på Fellesrommet

Planlagte tiltak for 2025 er bl.a.:
-Prosjekt «Bakgård 2.0»: Blomsterbed, legging av ferdigplen, drenering ved oppgang 43»
-Rive og bygge nytt gjerde med port mellom Byhagen og Grønlandsleiret 8
- Nytt tak på redskapsbod (utføres på vårdugnad 2025) og eventuelt beise treverket
-Tette «vannlekkasje» i gulvvarmesystem under bakken. I samarbeid med Oslo kommune og GL10
-Male sykkelbod med flammehemmende spesialmaling
-Beise nye pergolaer
-Tetting av lekkasje i tak over svalgang 5. etasje
-Utbedre rust på svalgangene
-Oppgradere ringeklokkepaneler
-Vurdere nytt drivhus

## Forretningsfører

Obos BBL

## Forkjøpsrett

Borettslaget og medlemmer av OBOS har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Innmelding koster 500 pr person.

## Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

## Informasjon om fellesgjeld

Kr 148 000,-pr. 01.05.2025

Lånenr: HANBA2-90417266134
Type: Annuitet, 4 terminer pr år
Restsaldo: 4.723.202,-
Restløpetid: 27 år 6 md.
Rente: Flytende, 6,05%

Lånenr: HUS601-11447257
Type: Annuitet, 2 terminer pr år
Restsaldo: 4.418.155,-

Restløpetid: 5 år
Rente: Flytende, 4,62%

Lånenr: 2HANDE-90417107869
Type: Annuitet, 2 terminer pr år
Restsaldo: 484.654,-
Restløpetid: 5 år
Rente: Flytende, 6,05%

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene.

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 148.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

Lånenummer: HANBA2-90417266134
Restsaldo: 102.678,-
Kapitalkostnad: 639,-

Lånenummer: HUS601-11447257
Restsaldo: 45.086,-
Kapitalkostnad: 851,-

Lånenummer: 2HANDE-90417107869
Restsaldo: 0,-
Kapitalkostnad: 0,-

Borettslaget har IN-ordning på lånetHUS601-11447257, som gir mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld.

Ved nedbetaling av lånet vil felleskostnadene reduseres med kr. 851,- og de totale felleskostnadene vil da være på kr. 5.537,-. Ny andel fellesgjeld vil være på kr. 102.678,-, etter dagens lånebetingelser.

## Fellesformue

Kr 50 567,- pr. 31.12.2024

## Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 1 310 024,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 1 082 500,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

## Vedtekter og husordensregler

Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

## Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

## Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

## Borettslagets forsikring

If skadeforsikring
Polisenr. 750755

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 763 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

### Adkomst

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

### Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leiligheten ligger i 3.etg over kjeller.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Området er perfekt for deg som ønsker å bo sentralt i Oslo med kort vei til alt hovedstaden har å by på! Grønland, såvel som Gamlebyen er bydeler rike på impulser og med spennende utviklingsmuligheter. Områdene har de senere årene hatt en betydelig utvikling og fremstår i dag som et trendy og attraktivt boligområde med et rikt utvalg av kaffebarer, utesteder, fristende grønnsakforretninger m.m.

Av rekreasjonsmuligheter og servicetilbud kan man for eksempel benytte seg av Grønlandskvartalet som ligger en kort spasertur unna og består bl.a. av Tøyenbadet, Tøyenparken, Botanisk hage og Middelalderparken med omkringliggende parkanlegg og kunstig innsjø. Her kan man nyte fine dager i hyggelige og grønne omgivelser. Parken har rommet flere kulturarrangementer deriblant den populære Øyafestivalen. Det er også kort vei til noen av byens og landets viktigste museer og kulturminner. Karl Johans gate ligger kun en 10 minutters spasertur unna leiligheten.

Noen minutter unna ligger det nyutviklede Bjørvikaområdet. Gangbro over til Bjørvika finner du kun få minutter fra leiligheten. Maaemo restaurant er heller ikke langt unna og er verdt å nevne da det er den første nordiske restauranten i Guide Michelins historie som går direkte inn i guiden med to stjerner, nå tre stjerner.

Ekebergparken er en ny og spennende opplevelse som beboerne i denne bydelen vil ha stor glede av i årene som kommer.

Blokken ligger heller ikke langt unna Teaterplassen som fungerer som et naturlig midtpunkt og møteplass. Her er det et stort åpent torg med utendørs scene, små forretninger, kaféer og spisesteder rundt. Flere treningssentre og døgnåpen nærbutikk i nærheten. Grønland regnes som det området med mest positiv og spennende utvikling i tiden fremover. Fra Teaterplassen kan man også spasere over den nye broen til operaen. Et rikt utvalg av forretninger finner man på Grønlands Torg. Oslo City og Byporten er en kort spasertur unna.

En gåtur unna finner du Sørenga sjøbad. Sjøbadet er et friskt tilskudd til øvrige badeplasser i Oslo, og den mest sentralt beliggende. Etter et forfriskende morgenbad kan du sette deg på en kafé på Havnepromenaden og nyte en god kopp kaffe og dagens aviser.

Alle t-baner stopper på Grønland stasjon, kort gange fra leiligheten - midt i hjertet av Grønland. Ellers er det et godt tilbud med buss og trikk i nærheten. Kort gange fra Grønland ligger Oslo Sentralbanestasjon og Jernbanetorget, Norges største og viktigste trafikknutepunkt. Oslo bussterminal ligger ikke langt fra leiligheten. Grønland har sykkelfelt i begge retninger, og ligger innenfor gangavstand til hele Oslo.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.04.2003.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

### Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:

Grønlandsleiret 4 - Fasadeendring, ombygning og restaurering av bakgårdsbebyggelse - Saksnr: 202317654
Mottatt sak: 02.12.2023
Status: Igangsettingstillatelse gitt
Søknaden omfatter fasadeendring og ombygging av næringslokale i Grønlandsleiret 4, samt restaurering og ombygging av tilhørende bakgårdsbebyggelse.

Grønlandsleiret 14 - Oppføring av takterrasse, innsetting av takvindu og nytt bad - Saksnr: 202000715
Mottatt sak: 14.01.2020
Status: Igangsettingstillatelse gitt
Søknaden gjelder etablering av takterrasse, innsetting av takvindu og nytt bad i leiligheten i 6.
etasje. Grønlandsleiret 14 er et forretnings- og lagerbygg oppført i 1939.

Platous gate 5 A-B - Loftsutbygging i bevaringsverdig bebyggelse, 4 nye boliger i fjerde etasje - Tidligere brukt adresse Grønlandsleiret 18 A - Saksnr: 202113549
Mottatt sak: 27.08.2021
Status: Igangsettingstillatelse gitt
Tiltaket som omfattes av søknaden, er etableringen av fire nye gjennomgående boenheter i loftsetasjen. Videre omfatter tiltaket 12 nye arker fordelt på tre fasader mot gate og fire private takterrasser mot bakgård.

Pågående plansak i området:
Schweigaards gate 10 med flere (Galleri Oslo)
Saksnr: 202103235

## Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/230/237:
18.05.1869 - Dokumentnr: 900028 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA TØYENGT 17B - UTGÅTT

31.08.1999 - Dokumentnr: 47500 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:230 Bnr:72
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:230 Bnr:239
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:230 Bnr:240
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:230 Bnr:334
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:230 Bnr:335
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:230 Bnr:336
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:230 Bnr:337
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:230 Bnr:339

16.06.2000 - Dokumentnr: 33927 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 4673/5243
Snr: 2
Formål: Samleseksjon næring
Sameiebrøk: 570/5243
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder denne registerenheten med flere

## Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

### Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av

om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

## Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis

på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 67 628,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr - OBOS kr. 6 570,-
Informasjon forretningsfører OBOS kr. 2 750,-
Utlegg foto - Dagbilder kr. 4 500,-
Utlegg Takstmann - tilstandsrapport med plantegning kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 160 288,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

## Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

## Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 4. august 2025

## Megler

Bjørnar Hagerup Nilssen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46661850

## Meglerforetaket

Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

## Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

# Norbygata 39

# Norbygata 39

Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 479 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Tøyen skole (1-7 kl.)**<br>351 elever, 17 klasser | **8 min**<br>0.6 km |
| **Vahl skole (1-7 kl.)**<br>199 elever, 13 klasser | **7 min**<br>0.6 km |
| **Gamlebyen skole (1-7 kl.)**<br>303 elever, 21 klasser | **11 min**<br>0.9 km |
| **Jordal skole (8-10 kl.)**<br>616 elever, 46 klasser | **16 min**<br>1.3 km |
| **Sofienberg skole (8-10 kl.)**<br>429 elever, 30 klasser | **16 min**<br>1.3 km |
| **Hersleb videregående skole** | **9 min** |
| **Elvebakken videregående skole**<br>576 elever | **13 min**<br>1.1 km |

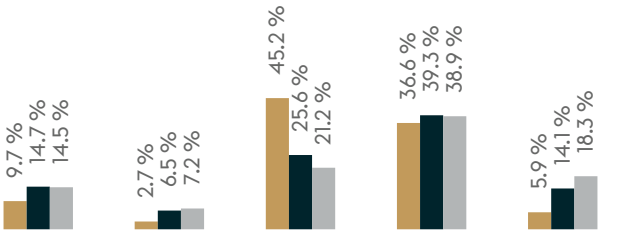
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Norbygata**<br>Linje 5N, 60 | **1 min**<br>0.1 km |
| **Grønland**<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | **5 min**<br>0.4 km |
| **Nybrua i Storgata**<br>Linje 11, 12, 17, 18 | **10 min**<br>0.8 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | **12 min**<br>0.9 km |
| **Oslo Gardermoen** | **37 min** |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Mosaikk Urtehagen barnehager (...**<br>58 barn | **2 min**<br>0.2 km |
| **Papaya Kanvas-barnehage (1-5 å...**<br>36 barn | **3 min**<br>0.2 km |
| **Enerhaugen barnehage (1-5 år)**<br>27 barn | **4 min**<br>0.2 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Grønlands torg/Grønlands... | 4 516 | 2 718 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 67/100

**Naboskapet**
Høflige 56/100

**Kvalitet på skolene**
Bra 55/100

## Primære transportmidler

- Gående
- Tog/t-bane
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Urtehagen balløkke | 3 min |
| Jensens Have ballbinge | 4 min |
| Fresh Fitness Grønland | 2 min |
| Tøyen Fitness og Tr.senter | 4 min |

### Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

### Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

### Shoppingutvalg
Meget bra 87/100




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

# Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Norbygata 39 , 0190 OSLO
OSLO kommune
gnr. 230, bnr. 237
Andelsnummer 21

**Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 70 m²**



**Befaringsdato:** 17.07.2025 **Rapportdato:** 22.07.2025 **Oppdragsnr.:** 13372-4204 **Referansenummer:** PL3399

**Autorisert foretak:** Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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.



**Rapportansvarlig**



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Norbygata 39 , 0190 OSLO
Gnr 230 - Bnr 237
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

# 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 bygningssakyndige 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 eksemplarfremstilling 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.



Norbygata 39 , 0190 OSLO
Gnr 230 - Bnr 237
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

# 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.

TG 0

**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.

TG 1

**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.

TG 2

**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.

TG 3

**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.

TG IU

**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

Andelsleilighet i boligblokk oppført i 2000. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 3.etg og består av entré/gang, bod, bad/wc, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til sydøstvendt balkong på ca. 5,7 m². Tilgang til uteplass på ca. 5,3 m² på svalgang. I tillegg disponerer boligen 1 kjellerbod på ca. 3,3 m² og 1 garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2022: Byttet toalett på bad/wc
2006: Satt inn IKEA kjøkken med benkeplater i granitt (tidligere eier)
Annet, ukjent alder: Satt inn skyvedørsgarderobe i entré/gang og soverom
Ellers hovedsakelig standard fra byggeår.

**Andelsleilighet - Byggeår: 2000**

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk 5 etasjer og kjeller oppført i 2000. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Betongsåle og grunnmur i betong. Etasjeskillere i betong. Bærende konstruksjoner i betong og stål. Øvrige fasader i murverk og bindingsverk. Fasader er forblendet med teglstein og fasadeplater. Saltak takkonstruksjon antatt tekket med takplater/båndtekking. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leilighetens etasje via felles oppgang med flislagt trapp og gangareal. Heisadkomst fra garasjekjeller til leilighetens etasjeplan. Adkomst til leiligheten via felles utvendig svalgang med betongdekke og rekkverk i aluminium/stål. Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2000. Malte karmer og listverk. Grå B30 brannklassifisert entrédør med glassfelt fra byggeår. Malt tofløyet balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2000. Sydøstvendt overbygget balkong på ca. 5,7 m². Flislagt balkongdekke i betong. Rekkverk og skillevegg i aluminium/stål.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkettgulv i entré/gang, bod, begge soverom, kjøkken og stue. Vegger: Hovedsakelig malt slette flater (malte plater og puss/betong). Himlinger: Malte betonghimlinger i alle rom. Hvite glatte innerdører (lettdører) fra byggeår. Skyvedører til kjøkken og det ene soverommet. Malte karmer og dørgerikter.
Skyvedørsgarderobe med hvite laminerte fronter entré/gang. Frittstående garderobeskap med hvite høyglans laminerte fronter det ene soverommet.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc er fra byggeår. Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater. Gulvmontert toalett, servantinnredning med profilerte trefronter, porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og lysarmatur. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Dusjhjørne rett på gulv med flislagt sokkel, innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2006 med hvite profilerte laminerte fronter, vitrineskap med glasshyller og sorte benkeplater i granitt. Nedfelt keramisk oppvaskkum og ettgreps kjøkkenarmatur. Glassplater på vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående kjøle -/fryseskap. Integrert induksjonstopp og stekeovn. Flexit kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten er tilknyttet felles varmepumpe med kollektorer i borehull. Vannbåren gulvvarme i alle rom iflg. eier. Vannrør i plast type rør-i-rør system. Vannfordelerskap er lokalisert i soverom med overløp til bad/wc. Stoppekran er lokalisert i fordelerskapet. Synlige avløpsrør i plast. Balansert ventilasjonsanlegg.
Dørtelefon/porttelefon med monitor. Obos Nett tv- og internett tilknytning. 230V systemspenning. Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra byggeår. Sikringsskap: 40 A hovedsikring, digital strømmåler, jordfeilbryter og 8 fordelingskurser med automatsikringer. Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat. Felles brannvarsingsanlegg i bygården.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Andelsleilighet**

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger byggetegning datert 01.12.1998.

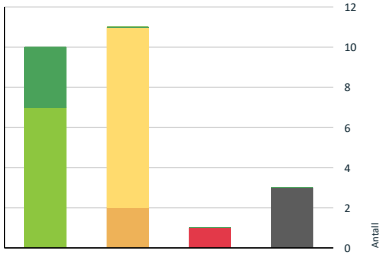


Norbygata 39 , 0190 OSLO
Gnr 230 - Bnr 237
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

# Sammendrag av boligens tilstand

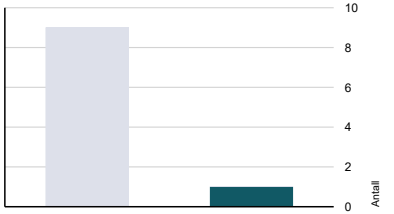
## Fordeling av tilstandsgrader




TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

## Oppsummering av avvik

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

**Andelsleilighet**

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

**Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side



Norbygata 39 , 0190 OSLO
Gnr 230 - Bnr 237
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO
Norsk takst

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET



**Byggeår**
2000

**Kommentar**
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2000. Malte karmer og listverk.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Dører

Grå B30 brannklassifisert entrédør med glassfelt fra byggeår. Malt tofløyet balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2000.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist andre avvik:

Entrédøren subber/tar i terskel/karm. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra balkongdøren sammenlignet med balkongdør fra nyere dato. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Dører må justeres.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydøstvendt overbygget balkong på ca. 5,7 m². Flislagt balkongdekke i betong. Rekkverk i aluminium/stål med rekkverkshøyde på ca. 0,97 m. Skillevegg i aluminium/stål.

# Tilstandsrapport

Tilgang til uteplass på ca. 5,3 m² på svalgang ved inngangssiden. Treplatting på betongdekke (svalgang). Rekkverk i aluminium/stål.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,97 m. Dagens forskriftskrav gjelder - minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas lokal utbedring.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG IU Andre utvendige forhold

Boligblokk 5 etasjer og kjeller oppført i 2000. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Betongsåle og grunnmur i betong. Etasjeskillere i betong. Bærende konstruksjoner i betong og stål. Øvrige fasader i murverk og bindingsverk. Fasader er forblendet med teglstein og fasadeplater. Saltak takkonstruksjon antatt tekket med takplater/båndtekking. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leilighetens etasje via felles oppgang med flislagt trapp og gangareal. Heisadkomst fra garasjekjeller til leilighetens etasjeplan. Adkomst til leiligheten via felles utvendig svalgang med betongdekke og rekkverk i aluminium/stål. Ukjent type og mengder isolasjon.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Gulv: Parkettgulv i entré/gang, bod, begge soverom, kjøkken og stue.

Vegger: Hovedsakelig malt slette flater (malte plater og puss/betong).

Himlinger: Malte betonghimlinger i alle rom.

Stort sett normal slitasjegrad, dog avvik i enkelte rom. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Parkettgulvet har overflateriper og bruksslitasje. Stedvis bruksmerker på overflater. Misfarget himling over lysskinne i stue.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i stue ble det målt høydeforskjell på ca. 20 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leiligheten ligger i 3.etg over kjeller.



Norbygata 39 , 0190 OSLO
Gnr 230 - Bnr 237
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

# Tilstandsrapport

### TG 2 Innvendige dører

Hvite glatte innerdører (lettdører) fra byggeår. Skyvedører til kjøkken og det ene soverommet. Malte karmer og dørgerikter.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis bruksmerker på dørblader, karmer/listverk og terskler grunnet alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med hvite laminerte fronter entré/gang. Frittstående garderobeskap med hvite høyglans laminerte fronter det ene soverommet. Ukjent alder.

## VÅTROM

### 3.ETASJE > BAD/WC

#### Generell

Bad/wc er fra byggeår og levert av utbygger. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, membran etc.

### 3.ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fuger.

Påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Stedvis slitasje og misfarging på flisfuger og silikonfuger. Stedvis glipper i silikonfuger.

**Konsekvens/tiltak**
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

### 3.ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik i fuger.

# Tilstandsrapport

Påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

I forskriften er det krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på badegulv skal være min. 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv v/terskel, 1:50 min. 80 cm ut fra sluk, eller fall mot sluk på hele gulvet minimum 1:100 (fallet må være jevnt fordelt i rommet). Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt. Det ble målt ca. 6 mm fra overkant gulv til tipp slukrist. Dusjhjørnet har flislagt sokkel - sluket er isolert fra resten av badet. Evt. lekkasjevann fra våtrommets øvrige sanitærinstallasjoner vil ikke kunne lede til sluk. Sokkelprofil ved dusjsone er høyere enn terskel ved badedør.

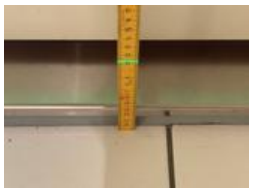
Stedvis slitasje og misfarging på flisfuger og silikonfuger. Stedvis glipper i silikonfuger.

**Konsekvens/tiltak**

• Overflater må utbedres eller skiftes.

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.



Fallforhold ca. 111 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 117 mm topp slukrist i dusjsone

3.ETASJE > BAD/WC

## TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring fra byggeår. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Trolig toppmembran/smøremembran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Det er påvist andre avvik:

Membranen er synlig i sluket, men avslutningen ved klemringen er utett. Det gjøres spesielt oppmerksom på at baderom har begrenset levetid, normalt er dette 20 til 25 år avhengig av kvalitet og bruk.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG3 settes på grunn av ovennevnte avvik og badets alder. Totalrenovering estimeres 100.000-300.000, men kan også bli mer. Ved videre bruk av badets tilstand i dag, anbefales det å sette inn ett dusjkabinett.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Norbygata 39 , 0190 OSLO
Gnr 230 - Bnr 237
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

# Tilstandsrapport



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett. Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett. Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

3.ETASJE > BAD/WC

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert toalett, servantinnredning med profilerte trefronter, porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og lysarmatur. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Dusjhjørne rett på gulv med flislagt sokkel, innfellbare glassdører, dusjbatteri og håndusj. Skjult røranlegg. Toalett ble bytttet i 2022.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Baderomsinnredning har stedvis bruksslitasje. Porselenservant har krakkelering og riper.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

3.ETASJE > BAD/WC

## TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon (avtrekksventil i himling). Tilluft via luftespalte under dør.

3.ETASJE > BAD/WC

## TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende soverom. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, bunnsvill/bindingsverk i tre, isolasjon samt el- og røranlegg. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende soverom

KJØKKEN

# Tilstandsrapport

3.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2006 med hvite profilerte laminerte fronter, vitrineskap med glasshyller og sorte benkeplater i granitt. Nedfelt keramisk oppvaskkum og ettgreps kjøkkenarmatur. Glassplater på vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Integrert induksjonstopp og stekeovn. Flexit kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vann- og avløpsrør i plast.

Normal funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Det anbefales å ettermontere waterguard (lekkasjevarsler). Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Enkelte kjøkkenfronter har synlig brukksslitasje og løs folie/laminat. Oppvaskkum har krakkelering og riper.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

3.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Flexit kjøkkenventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vannrør i plast type rør-i-rør system. Vannfordelerskap er lokalisert i soverom med overløp til bad/wc. Stoppekran er lokalisert i fordelerskapet. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

### TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg. Friskluftstilførsel til oppholdsrom samt avtrekk/avsug fra kjøkken og bad/wc. Kun tilgang til ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert. Det anbefales periodisk ettersyn med utskiftning av eventuelle filter og rengjøring av leilighetens kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

### TG IU Varmesentral

Leiligheten er tilknyttet felles varmepumpe med kollektorer i borehull. Felles varmeanlegg (bergvarme/jordvarme) er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt. Borettslagets ansvarsområde. Leiligheten er tilknyttet felles varmeanlegg.

### TG IU Andre installasjoner



Norbygata 39 , 0190 OSLO
Gnr 230 - Bnr 237
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

# Tilstandsrapport

Dørtelefon/porttelefon med monitor. Obos Nett tv- og internett tilknytning.

Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

### TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i alle rom iflg. eier. Varmekilder ble ikke funksjonstestet av takstmann. Varmeanlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt.

### TG 2 Elektrisk anlegg

*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.*

230V systemspenning. Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra byggeår. Sikringsskap: 40 A hovedsikring, digital strømmåler, jordfeilbryter og 8 fordelingskurser med automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert.

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.
   **2000**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ukjent**

   **Det foreligger ingen informasjon/dokumentasjon. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.**
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?
   **Nei**
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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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?

# Tilstandsrapport

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
**Ja**

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?
**Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2. Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.**

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Kursoversikt



Sikringsskap

## 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 har røykvarsler og brannslukningsapparat. Felles brannvarsingsanlegg i bygården. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. Iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
**Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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**

4. Er det skader på røykvarslere?
**Nei**



Norbygata 39 , 0190 OSLO
Gnr 230 - Bnr 237
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

# 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?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.




| | |
|---|---|
| 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 boder |
| 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).<br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br>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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 3.Etasje | 70 | | | 70 | 6 |
| Kjeller | | 3 | | 3 | |
| **SUM** | **70** | **3** | | | **6** |
| **SUM BRA** | **73** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 3.Etasje | Entré/gang, Bod, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken, Stue | | |
| Kjeller | | Kjellerbod | |

**Kommentar**

3.Etasje: Entré/gang, bod, bad/wc, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til sydøstvendt balkong på ca. 5,7 m² (TBA). Tilgang til uteplass på ca. 5,3 m² på svalgang.

Kjeller: 1 bod på ca. 3,3 m² (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940 - 2023. Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Det foreligger byggetegning datert 01.12.1998.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

**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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Andelsleilighet** | 67 | 3 |



Norbygata 39 , 0190 OSLO
Gnr 230 - Bnr 237
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 17.7.2025 | Kim Edvard Johansen | Takstingeniør |
| | Lisbeth Narud | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 230 | 237 | | 0 | 1766.7 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Norbygata 39

**Hjemmelshaver**

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| 3006/Byhagen B/l | 981253582 | 3006 | OBOS Eiendomsforvaltning AS | Lisbeth Narud |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue | | Andel fellesgjeld | |
|---|---|---|---|---|---|
| 21 | 287 900 | 50 567 | *31.12.2024* | 148 000 | *01.05.2025* |

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Andelsleilighet i boligblokk med sentral beliggenhet i på Grønland i Oslo kommune. Gangavstand til daglige servicetilbud, forretninger, kafeer, serveringssteder, restauranter og servicefunksjoner samt offentlig kommunikasjon med buss, trikk og t-bane. Kort avstand til barnehager og skoler. Nærhet til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved Botsparken, Akerselva, Tøyenparken, Sofienbergparken, Birkelunden, Sørenga m.fl.

**Adkomstvei**

Offentlig adkomst.

**Tilknytning vann**

Vann fra offentlig nett.

**Tilknytning avløp**

Avløp tilknyttet offentlig nett.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

**Om tomten**

Felles eiet tomt for borettslaget på ca. 1.766,70 m². Felles avlåst gårdsrom opparbeidet med plenareal, beplantning, prydbusker og trær, samt veksthus, lekeplass, ballbinge, bortennisbord og grillplass. Singlede gangveier kantet med granitt mot stensatte arealer.

**Tinglyste/andre forhold**

Felleskostnader: Utgjør kr. 6.388,- pr.mnd (Inkl.bla. varmtvann og vannbåren varme, internett, kommunale avgifter, forretningsfører, felles bygningsforsikring, betjening av renter og fellesgjeld m.m).

Boder/fellesareal: Boligen disponerer 1 kjellerbod på ca. 3,3 m² (nr. 3006).

Parkering: Med boligen følger 1 garasjeplass (nr. 7) i felles lukket garasjeanlegg. Borettslaget har 3 parkeringsplasser, hvorav to av dem leies ut til Bilkollektivet - den siste er gjesteparkering. Ellers parkering etter områdets bestemmelser.

**Bebyggelsen**

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av bygårder, leilighetsbygg og næringseiendommer. Borettslaget består av 45 andelsleiligheter fordelt på 1 bygning.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| IF Skadeforsikring | 750755 | | | |

**Kommentar**
Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | 17.07.2025 | Eier påviste boligen og ga opplysninger | Fremvist | | Nei |
| Egenerklæring | 21.07.2025 | Egenerklæring er fremvist | Fremvist | | Nei |
| Norges Eiendommer | 21.07.2025 | Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland | Innhentet | | Nei |
| Egne observasjoner | 17.07.2025 | Besiktigelse | Gjennomgått | | Nei |



Norbygata 39 , 0190 OSLO
Gnr 230 - Bnr 237
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 22.07.2025 | |
| 2 | 31.07.2025 | |
| 3 | 01.08.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Norbygata 39 , 0190 OSLO
Gnr 230 - Bnr 237
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

# 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 dampsperren 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 funksjonsprøving 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.



Norbygata 39 , 0190 OSLO
Gnr 230 - Bnr 237
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel 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 fuktinnhold 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 nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens 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 omsluttede 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 godkjennelse 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 ulik definisjon 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 godkjennelse 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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/PL3399

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Narud, Lisbeth | 9578-5999-4-1627059 | 2025-07-26 20:28:18 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
26. jul. 2025

Oppdragsnummer
34-0152/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Norbygata 39, 0190 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Bjørvika

**Selgere**
Lisbeth Narud

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
30. juni 2011

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Nei

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 6599369
Forsikret i: If Skadeforsikring. Dette gjelder for hele brl. hele bygningsmassen i brl.

## Utført arbeid

**1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Skifte av toalett. Fikk tlfnr av daværende portner til det firmaet brl. benyttet ifm rørleggerarbeid.

**1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?**
Nei

**1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**
Nei

**2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Det ble installert nytt sikringsskap i alle leilighetene i regi av brl.

**4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Kun installering av opplegg til el bil lader

**5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Litt usikker. Det var litt problemet medd vann i noen boder ifm ekstremværet Hans. Min bod var ikke berørt. Det har i disse dager kommet mld om at det er vann i noen av bodene. Dette gjelder ikke min bod, kun de mot ytterveggene. Ifig informasjonen jeg fikk vil dette bli drenert og løst etter sommeren.st

**6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?**
Nei

**7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**
Nei

**8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?**
Ja

**Beskriv:** Årlig kontroll av ventilasjon, ny leverandør i borettslaget. Avtalen omfatter en årlig service, filterbytte og letrtere rens, inspeksjon, støvsuging samt gjennomgang av styring i alle leielighet. 12. Vet du om det av filter.

**9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?**
Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Arbeidet er utført ila de 2 siste årene. Brl har hatt ansvar for det faglige arbeidet. Ellers har engasjerte andelseiere organisert flere interessegrupper, og gjennomført flere prosjekter til glede for alle beboere.

**10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei



## Feil og mangler

**11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
Nei

**12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Har ikke ildsted

**13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)**
Nei

**14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?**
Nei

**15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?**
Nei

**16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**
Nei

**17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?**
Nei

**18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.**
Nei

**19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?**
Nei

**20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?**
Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**
Nei

**22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?**
Nei

**23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?**
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Før jeg kjøpte boligen

**24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?**
Nei

**25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?**
Nei

**26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**
Nei

**27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**
Nei

**28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?**
Nei

**29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**
Nei

**30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?**
Nei



**31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**
Nei

**32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?**
Nei

### Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 34-0152/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Narud, Lisbeth** | **2025-07-26** |

Identifikasjon

bankID Narud, Lisbeth

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Nordvik Bjørvika
v/Bjørnar Hagerup Nilssen
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: b.nilssen@nordvikbolig.no

8626462 600/3006 03.07.25

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 02.07.2025.

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | 600 Byhagen B/l |
| Organisasjonsnr: | 981.253.582 |
| Andelseier: | Lisbeth Narud |
| Leieobjektnr: | 3006 |
| Adresse: | Norbygata 39, 0190 OSLO |
| Andelsnummer: | 21 |
| Borettsinnskudd: | kr 287.900,– |
| Hjemmeside: | http://www.byhagenborettslag.no |

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 750755.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Styret: Kontakt på Vibbo / e-post: styret@byhagenborettslag.no.
- Dyrehold: Se husordensreglene.
- Felleskostnader: Ingen ny økning.
- Fellesvaskeri: Nei.
- Fellesgjeld: Se årsrapport i innkalling til generalforsamling.
- Kraftleveranse: Entelios.
- Energiavregning: Nei.
- IN-ordning: Ja. Henvendelse sendes til oef@obos.no, én måned før hovedforfallene 30.06 og 30.12.
- Eiendomsskatt: Ja. Belastes enkelte andeler i månedene mai, juni, september og november.
- TV- og Internett: Obos Nett. Telefon: 21 01 61 50.
- Drift- og vedlikehold: Se styrets beretning i innkalling til generalforsamling.
- Nøkkelbestilling: OBOS Nøkkel. Bestilles hos styret.
- Vaktmester: Kontakt styret.
- Garasje/Parkering: Ja. Følger boligen ved salg. Borettslaget har 3 parkeringsplasser, hvorav to av dem leies ut til Bilkollektivet - den siste er gjesteparkering. Eierskifte utløser administrasjonsgebyr.
- Elbillading: Kontakt styret.
- Godkjenne andelseiere: Skal godkjennes av styreleder.
- Klausuler: Bolig nr. nr. 2007, 2008, 2009, 3007, 3008, 3009, 4007, 4008, 4009, 5004, 5005 og 5006 er klausulert til omsorgsboliger, se vedtektene.
- Annet: Borettslaget er deleier i S610 Norbygatekvartalet Sameie. Borettslaget har egne sykler som kan lånes. Omsorgsboligene er ikke med på borettslagets IN-ordning.

### Selskapets totale lån og vilkår:

| Lånenr | Type | Restsaldo | Restløpetid | Term pr. år | Avdr.frihet til og med | Type rente | Rente |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| * HANBA2-90417266134 | A | 4.723.202,- | 27 år 6 md. | 4 | | Flyt | 6,05% |
| * HUS601-11447257 | A | 4.418.155,- | 5 år | 2 | | Flyt | 4,62% |
| * 2HANDE-90417107869 | A | 484.654,- | 5 år | 2 | | Flyt | 6,05% |

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

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

**Felleskostnader:**
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.388,– pr. md.
Herav:

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 3.483,- |
| Oppvarming | 1.025,- |
| Internett | 278,- |
| Lån/Renter | 751,- |
| Kapitalkost. lån 1 HUS601 | 851,- |

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**

| Ligningsverdi fås på ligningskontoret | Innberetnings-pliktige inntekter | Fradragsberettigede kostnader | Annen formue | Gjeld |
|---|---|---|---|---|
| | 658,- | 8.871,- | 50.567,- | 152.498,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| Lånenummer | Restsaldo | Kapital-kostnader |
|---|---|---|
| * HANBA2-90417266134 | 102.678,- | 639,- |
| * HUS601-11447257 | 45.086,- | 851,- |
| * 2HANDE-90417107869 | 0,- | 0,- |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 148.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Majken Bjerknes Hjalmarse tlf.22 98 14 58 ev. pr. e-post: majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Lilly Røv Norbygata 39, 190 OSLO, e-post: byhagen@styrerommet.no.

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

| | | |
|---|---|---|
| Eierskiftegebyr | kr | 6.570,– |
| Innmelding i OBOS | kr | 500,– |
| Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett | kr | 8.212,– |

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 600
BYHAGEN BORETTSLAG

### Velkommen til årsmøte i BYHAGEN 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:**
7. april 2025 kl. 19:00, Fellesrommet i borettslaget (Norbygata 39). .

**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.

**Beboermøte i etterkant av årsmøtet**
Alle er velkomne til å delta.

Styret vil informere om drift og tar gjerne imot konstruktive innspill, både til drift og vedlikehold og om hvordan vi sammen kan jobbe for et fortsatt godt miljø og naboskap, sammen med våre naboeiendommer.

**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. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomité
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
**Styret i BYHAGEN 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**

Møtelederen velges i møtet.

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 Majken Bjerknes Hjalmarsen foreslått. Protokollvitnene velges i 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.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

**Vedlegg**

1. 0600 Årsregnskapet 2024 med revisjonsberetningen.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 116 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 116 000.

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

**Roller og kandidater**

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

- Aida Ghebreselasie
- Kristoffer Fagerli Sæthren

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Åpen stilling
  Stillingen kan benkes på årets generalforsamling.
- Heidi Lind Hopstock
- Torodd Eriksen

Sak 8

## Valg av valgkomité

### Roller og kandidater

**Valg av 3 valgkomitémedlem** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Åpen stilling
  Stillingen kan benkes på årets generalforsamling.
- Erik Hovland
- Ingunn Midtun

Sak 9

## 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:

- Lilly Røv

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Åpen stilling
  Stillingen kan benkes i møtet.

## Styrets årsrapport

**Årsrapport Byhagen borettslag**

**Innledning**

Byhagen borettslag ble etablert i 1999 og er tilknyttet OBOS. En rekke tjenester er regulert i forretningsføreravtalen og denne kostet kr. 107 940 i 2024. Revisorhonorar var kr. 8 250. Rådgiver er Majken Bjerknes Hjalmarsen.

Rapporten gir en oversikt over styrets arbeid i henhold til vedtekter, økonomi og framtidsplaner, samt litt om Norbygatekvartalet Sameie og omkringliggende eiendommer med tilgang til vår felles bakhage.

I henhold til **Vedtektenes pkt. 1-1 (3)** har «laget som særskilt formål å utprøve og realisere miljøvennlig drift av boligbygg i sentralt boligstrøk, jf. Pkt. 12». I pkt. 12 står følgende:

**12. Miljøvennlig drift**

(1) Det er utarbeidet et særskilt miljøprogram med sikte på å fremme miljøvennlig drift av lagets boligbygg. Programmet angir miljømessig motiverte tiltak som er søkt realisert gjennom lagets investeringer og drift. Laget forplikter seg til å drive eiendommen i samsvar med miljøprogrammet slik det er gjennomført. Den enkelte andelseier forplikter seg til å bidra til lagets realisering av miljøprogrammet.

(2) Ved etableringen av laget er det gitt betydelig tilskudd fra Husbanken og Oslo kommune. Disse er bl.a. gitt som støtte til gjennomføring av miljøtiltak. Tilskuddene er gitt under forutsetning av at miljøtiltakene opprettholdes og evalueres i en femårs periode etter overtakelsen av boligene.

Opphør av miljøtiltakene eller brudd på forutsetningene for dem vil kunne medføre krav om tilbakebetaling av de offentlige tilskuddene.

**Styret har i årsmøteperioden bestått av:**

Lilly Røv, styreleder

Emilie Rathe Knutsen, nestleder

Camilla Rochlenge, styremedlem

Jorulf Beitland, styremedlem – Aida Ghebreselasie rykket opp som styremedlem i perioden

Torodd Eriksen, varamedlem

Heidi Lind Hopstock, varamedlem

Portner er Erik Hovland og med Kristoffer Sæthren som vikar, som nå er formalisert.

*Ta kontakt om det er saker du ønsker at styret skal ta opp. Saker kan meldes via Vibbo eller på epost til byhagen@styrerommet.no .*

**Vibbo og informasjon i borettslaget**

På «**vibbo.no**» finner du informasjon, nyheter og praktiske tema-artikler. Alle beboere kan legge ut oppslag eller sende meldinger til styret. «Min bolig»-siden inneholder informasjon om felleskostnader og skatteopplysninger. Det er viktig at beboere er registrert med riktig kontaktinformasjon for å kunne motta dette digitalt. Vi anbefaler å installere Vibbo-appen fra OBOS. Beboere kan registrere leietakere eller medboere for å gi de tilganger til Vibbo. Du kan booke gjesteplass i garasjen og fellesrommet via booking-kalender under temaene "Gjesteparkering" og "Fellesrommet".



**Portnertjeneste**

Erik Hovland i Norbygata 43 er vår portner. Han er ansatt i omtrent 25 % deltid og gjør en fantastisk innsats for borettslaget. Styret håper alle hjelper oss, slik at Erik fortsetter å trives! Kristoffer Sæthren har trådt til som vikar i ferier og fravær, og er nå ansatt i 15 % stilling for å formalisere dette. Takk for sporty holdning og god innsats, Kristoffer. Boligbygg Oslo kommune dekker en del av lønnen, relatert til felles bakhage.

Du kan få tak i portner Erik på epost byhagen@styrerommet.no eller på telefon 416 49 540.

**Forsikringer**

Bygningsmassen er forsikret gjennom If Bedrift, avtalenummer SP0003674539.

Forsikringen betales av Norbygatekvartalet Sameie og kostnadene deles med Thon Gruppen. Posten er inkludert i «kostnader sameie» i regnskapet. Vi har yrkesskadeforsikring for portner gjennom OBOS (Tryg forsikring). Den enkelte andelseier må ha innbo- og løsøreforsikring.

**Forvaltning, drift & vedlikehold**

Mange av styresakene handler om dette. Oversikt over tekniske vedlikeholdsoppgaver, som ivaretas via serviceavtaler med leverandører, finner du på Vibbo, se temaet Vedlikehold. Styret benytter «**styrerommet.no**» til å registrere planlagte tiltak og planer relatert til bygningsmassens tilstand, vedlikeholdsbehov.

**Vedlikeholdsoppgaver som utføres kontinuerlig/årlig/ved behov er:**

· Renhold av trappeoppganger og heiser (inkludert matteservice)

· Service på ventilasjonsanlegget i alle leiligheter

· Service, lufting og kontroll av gulvvarmeanlegg med ukentlig etterfylling av vann.

· Kontroll og utbedring av avvik på heisene

· Kontroll, service m.m. på branntavle i nr. 39

· Kontroll og service ift. skadedyr eller mus

· Beskjæring av trær

· Sjekk av vannstand i avløpskum i sluse ved garasjen og tømming ved behov.

· Fjerning av graffiti (avtale med ReinTek)

· Nedvask av fellesrom og toalett

· Vårdugnad og høstdugnad med container til blandet avfall; ikke EE- og farlig avfall.

· Rengjøring av avfallsdunker i søppelrommet (avtale med Ren Dunk)

· Feiing og vask av garasjegulv.

· Service på garasjeport (avtale med Industriporter)

**Nærområdet**

Byhagen borettslag er medlem i Grønland Beboerforening, en interesseorganisasjon for å ivareta beboerinteresser på Grønland og Nedre Tøyen, i Bydel Gamle Oslo. Foreningen har som mål å representere og gjenspeile beboerne i området.

I Grønland Basar er det flere typer næring, bl.a. Vitus Apotek og Vinmonopol. Kiwi dagligvare åpnet sin butikk på over 1100 kvadratmeter i august 2024 og La Villa pusser nå opp begge etasjer i restauranten. Røde Kors

Nettverkssenter for familier og med tilrettelagt samvær og aktiviteter for eneforsørgere ligger rett oppi gata, et lite hvitt hus med inngang i Platous gate.

**Styrets arbeid i perioden 2024/2025**

Dagens styre ble konstituert etter generalforsamlingen den 17.04.2024. Oppdatert kontaktliste med ansvarsfordeling henger på oppslagstavle i oppgangene samt på Vibbo. Styret har avholdt 12 styremøter siden generalforsamlingen, inkludert konstituerende møte, ett budsjettmøte og ett regnskapsmøte.

Styret bruker «**styrerommet.no**» for digitalt styrearbeid, bl.a. styrereferat, økonomioppfølging, oppgavestyring, HMS og vedlikehold. I tillegg bruker vi en Whatsapp-gruppe for å utveksle raske beskjeder oss imellom. Portner deltar i styremøtene, pga. saker rundt vedlikehold, men uten stemmerett.

**Beboere**

Velkommen til alle som er nyinnflyttede i Byhagen i 2024! Styret skal formelt godkjenne alle nye andelseiere og nye leietakere (eierskifte). Styreleder har fullmakt til å forhåndsgodkjenne beboere og overdragelser på vegne av styret.

Vi minner om reglene ved oppussing: Endringer som kan påvirke felles anlegg, krever godkjenning fra styret før arbeid igangsettes. Det er arbeid som berører vannrør, avløp, ventilasjon, og vannbåren gulvvarme. Skader og lekkasjer medfører store kostnader og må dekkes av beboer. Byggavfall ikke skal oppbevares/lagres i bakgården.

Alle må bli bedre på kildesortering samt å flatpakke papp og kartong. Alle containerne er godt merket. Alt annet enn husholdningsavfall må leveres på Gjenbruksstasjon på Helga Helgesens plass. Åpen mandager 16:00 – 17:30.

Vi har en god dialog med Boligbygg i Oslo kommune rundt deres leietakere.

**Norbygatekvartalet sameie – Organisasjonsnummer 985 204 292**

Sameiet består av Byhagen borettslag og Thon Gruppen, fordelt på ca. 89 % (4673/5243-deler) og ca. 11 % (570/5243-deler). Thon Gruppens areal gjelder butikklokalene.

Norbygatekvartalet sameie er ansvarlig for drift av sameiet, som eiendomsforsikring, kommunale avgifter og felles brannvarsling. Felleskostnader kreves inn forskuddsvis etter eierbrøk, i henhold til budsjett. Kostnadene er samlet i posten «Kostnader sameie» i Byhagens regnskap. Byhagen borettslag belastes automatisk for månedlig felleskostnad til sameiet, uten behov for manuell mellomfakturering.

Det er avholdt ett regnskapsmøte og ett budsjettmøte i 610 Norbygatekvartalet sameie i perioden.

**Sameiets styre består av:**

Jorulf Beitland: styreleder – Blir erstattet av Lilly Røv på ordinært årsmøte i 2025

Shobeir Razavinik: styremedlem fra 2023, Thon Gruppens eiendomssjef for området

Erik Hovland:  styremedlem

Brannalarmsystemet er felles for borettslaget og butikklokalene og er en del av sameiets ansvar. Kostnader for kontroll, ettersyn og vedlikehold av brannvarslingsløsning dekkes av sameiet og fordeles etter brøk. Se også eget avsnitt om Brannvarsling.

**Grønlandsleiret 6 – Organisasjonsnummer 992 255 013**



Grønlandsleiret 6 er et eierseksjonssameie med anledning til å bruke borettslagets bakhage. De faktureres for 15 % av kostnadene for dugnad og container.

**Grønlandsleiret 8**

Grønlandsleiret 8 eies av Sissel Berdal Haga Thon. Hun har gitt grunn til borettslagets bakhage og har avtalt rett til å bruke gårdsrommet vederlagsfritt.

**Grønlandsleiret 10**

Grønlandsleiret 10 eies av Boligbygg, Oslo Kommune. Driftsutgifter deles i henhold til kontraktsfestet fordelingsnøkkel. Kostnader på felles varmesentral fordeles på samme måte. En andel av portnerlønnen relatert til arbeid i bakhagen fordeles også. Boligbygg, Oslo kommune viderefaktureres 23,08 % av disse utgiftene.

**Økonomisk oversikt**

Styret er fornøyd med kostnadsstyringen i 2024.

Inntekter består i hovedsak av innkrevde felleskostnader. Andre mindre inntekter er miljøtilskudd fra OBOS (ca. kr. 21 500 i 2024), utleie av bakrommene i fellesrommet og utleie av gjesteparkeringsplass i garasjen. Viderefakturering er ført direkte mot kostnaden, og ikke ført isolert som en inntekt i regnskapet, som tidligere.

Det er usikkerhet rundt utvikling av økonomien i samfunnet, både framtidig rentenivå og prisnivå på kjøpte tjenester. Eiendomsmassen er 25 år og helt nødvendig vedlikehold og utbedring måtte utføres i 2024. Dette arbeidet fortsetter i 2025 og vi vurderer, men håper, å unngå en økning i felleskostnader. Styret gjennomgår og registrerer vedlikeholdsbehov i en Vedlikeholdsmodul på «styrerommet.no» for en bedre kostnadsstyring. Det er usikkert hvor mye/om gjeldsrenten vil reduseres i løpet av 2025, men strømkostnadene ligger fortsatt under budsjett med ca. 32 000. Likviditet og budsjett 2025 er tilfredsstillende, men med et lavere resultat enn i 2024.

**Månedlige kostnader**

Dine månedlige kostnader inndrives av OBOS.

**Felleskostnader:** De dekker leilighetens andel knyttet til daglig drift; forsikring, drift- og vedlikehold, strøm til fellesanlegg, oppvarming, bredbånd, renovasjon, vann- og avløp, lønn til portner osv. Felleskostnadene er fordelt i henhold til leilighetens areal. Økning vedtas i styret, noe som vurderes ved hvert årsskifte, men kan også vedtas gjennom året i henhold til f.eks. økte vedlikeholdskostnader. Siste økning i felleskostnadene var i januar 2024; 3 %.

**Garasjeleie:** Du må betale felleskostnader for parkeringsplassen. Dette er relatert til drift. Per januar 2025 er dette 237,- per måned per P-plass. En eventuell elbil-lader på plassen faktureres direkte fra ekstern leverandør.

**Oppvarming:** Beregnet kostnad for drift og strøm for felles vannbåren varme i alle leilighetene ligger per januar 2025 mellom kroner 1000- og 1300 per leilighet.

**Lån & renter for privat andel av fellesgjeld:** Borettslaget ble etablert med individuell andel av fellesgjeld (IN-ordning) på Husbanklån med nominell rente på 4,64 %. Denne følger leiligheten og kan nedbetales individuelt av den enkelte beboer. Renter og avdrag beregnes av OBOS for de som har gjenstående fellesgjeld. Styret har ikke innsyn.

**Lån & renter felleslån:** Kostnader i forbindelse med gjeld tatt opp på vegne av borettslaget i Handelsbanken e(IN-ordning) med nominell rente på 6,05 %. Per januar 2025 utgjør dette krone 751 per leilighet.

**Eiendomsskatt:** Oslo kommune utskriver eiendomsskatt ca. 1 mars hvert år. Det er boligverdi justert for bunnfradraget som er grunnlaget for denne. Eiendomsskatt sendes til Byhagen borettslag som hjemmelshaver. Obos krever inn fortløpende per termin via felleskostnadene, på de aktuelle andelseierne.

**Framtidsplaner**

Bygningsmassen er 25 år og styret må prioritere nødvendig vedlikehold og utbedringer i henhold til viktighet og konsekvenser for fellesskapet, samt økonomi.

**Vedlikeholdstiltak som er utført i denne årsmøteperioden er:**

· Tilstandsvurdering av tak og nødvendig utbedring

· Nytt tak på dokkestue i bakhage

· Installert fibernett bredbånd; Obos OpenNet

· Byttet knust glass på svalgang i 4. etasje

· Prosjekt «Bakgård 2.0»: Ny dumpe ved lekestue, ny fallsand og ny fuglerede-huske, bro-/kantstein i «bekken»

· Montert magnetittfilter på gulvvarmeanlegget

· Erstattet fire pergolaer i øverste etasje oppgang 39

· Utbedring og maling av ytterdører

· Ny dør i søppelrommet

· Avfallsdunker i bakgården

· Tetting av en sprekker i tak på svalganger

· Tre nye postkasser montert i oppgang 39

· Montert AV-utstyr på Fellesrommet

**Planlagte tiltak for 2025 er bl.a.:**

· Prosjekt «Bakgård 2.0»: Blomsterbed, legging av ferdigplen, drenering ved oppgang 43»

· Rive og bygge nytt gjerde med port mellom Byhagen og Grønlandsleiret 8

· Nytt tak på redskapsbod (utføres på vårdugnad 2025) og eventuelt beise treverket

· Tette «vannlekkasje» i gulvvarmesystem under bakken. I samarbeid med Oslo kommune og GL10

· Male sykkelbod med flammehemmende spesialmaling

· Beise nye pergolaer

· Tetting av lekkasje i tak over svalgang 5. etasje

· Utbedre rust på svalgangene

· Oppgradere ringeklokkepaneler

· Vurdere nytt drivhus

**Fellesrommet og sosiale treff**



Fellesrommet kan leies og benyttes til møter og sosiale treff. Fellesrommet bookes på Vibbo. Styret dele digital nøkkel og du kan bruke Unloc-appen for tilgang. Nøkler til toalett, med dør i oppgangen, henger i fellesrommet.

Bruk av rommet er gratis om du vasker fellesrom og toalett selv. Alternativt betale kr 1 500 for rengjøring, som utføres av renholdsleverandøren vi har avtale med.

Bakrommene i tilknytning til fellesrommet leies fortsatt ut til Afrospor.

Styret arrangerte høstgrytefest den 11.november 2024, og julegløgg med julelystenning den 2. desember 2024. Takk til Georg for lys i kirsebærtreet og Camilla for flott opplegg med servering! Vi håper flest mulig har lyst til å delta i 2025. Følg med på Vibbo.

**Bakhagen og dugnader**

Bakhagen er viktig og vi oppfordrer alle til både å bruke, rydde og vedlikeholde hagen. Drivhuset er for alle; både dyrking og høsting, også alt som gror av frukt, bær og grønt ellers i bakhagen.

Beboere i Grønlandsleiret 6, 8 og 10 har bruksrett. Verktøy og hageutstyr ligger i uteboden, samme nøkkel som inngangsdører. Vannkran finner dere på veggen ved sykkelrommet og på veggen ved inngang til nr. 43. Grønlandsleiret 6 og 10 betaler en årlig avgift for liten deltakelse på dugnader, som blir indeksregulert. Grønlandsleiret 8 har bruksrett.

Styret arrangerer vårdugnad og høstdugnad med vafler og kaffe, pølser og øl/mineralvann.

Det er strengt forbudt å legge ut mat i bakhagen på grunn av skadedyr! Siste kontroll på skadedyr eller mus var i mars 2025.

Oppgradering og fase 1 av «Bakhage 2.0» ble utført i 2024, av Skaaret Landskap. Ny fugleredehuske og fallsand som tilfredsstiller lovkrav for lekeplasser, samt en dumpe ved Grønlandsleiret 10. I tillegg ble ny membran og legging av bro-/kantstein i "bekken" fra fontenen ned til dammen utført. Dette ble finansiert over driften, med tilskudd fra OBOS miljømidler og hvor Boligbygg også bidrar med sin andel.

Fase 2 i 2025 er legging av ferdigplen inn mot gjerdet til Grønlandsleiret 8, om dette er hensiktsmessig, fornyelse av to blomsterbed og vurdere oppgradering av blomsterbed ved dammen. I tillegg bør området ved veggen inn mot oppgang 43 graves opp og få en bedre drenering. Økonomien avgjør hva som må prioriteres og hva som må vente til 2026.

Situasjonen ved Grønlandsleiret 10 er litt bedre etter at styret tok opp utfordringer med Boligbygg Oslo kommune. Dette gjaldt ulåst inngangsdør, plassering av søppel, salg av rusmidler, avfall, at brannalarm blir ikke fulgt opp m.m.

**Helse, miljø og sikkerhet**

Styret arbeider for å etablere og opprettholde gode rutiner på HMS-arbeid, og har egen ansvarlig for oppfølging dette, i samarbeid med styreleder og portner.

Styret søker årlig om midler fra OBOS til miljøtiltak og håper at deler av «Bakhage 2.0» mottar midler i 2025.

Brannvarslingsanlegget er kontrollert og utbedret, alle beboere er informert om brannvarslere og batteribytte og alle har fått utdelt et brannteppe som skal følge leiligheten.

Styret kjenner på en økning i rusproblemer, psykiatri, salg av rusmidler og voldsepisoder i området. Garasjeanlegget er utsatt for hasjsamlinger og det handles med rusmidler rett ved vår eiendom. Styret tipset Politiet om dette i januar 2025. Vi har heldigvis sluppet alvorlige voldshendelser i denne perioden. Politiet er kjapt på plass ved henvendelse, men de ser ikke ut til å kunne forhindre kriminaliteten.

Grønland Beboerforening, hvor Byhagen er medlem, har lenge jobbet for å få de åpne rusmiljøene og den åpne kriminaliteten ut av boligområdene. Vi har fått et nærmiljøpoliti, men satsingen på Grønland er ikke like stor som forventet. Beboerforeningen jobber for et tett samarbeid med nærmiljøpolitiet.

**Renhold, avfall og søppelrommet**

Det ble signert avtale med ny leverandør på renhold i 2024; Cleanit AS.

Det er fortsatt utfordringer i søppelrommet med lukt og alt for mye feilsortering. Søppelrommet er kun til vanlig husholdningsavfall, og det er forbudt å sette i fra seg andre gjenstander det. At ikke alle tar ansvar ødelegger for fellesskap og miljø, og skaper mye ekstra arbeid for portner. Ikke kast annet enn papp/kartong og papir i papir-containerne.

Du finner informasjon på Vibbo og samt oppslag i søppelrommet. Gjenbruksstasjon på Helga Helgesens plass er åpen hver mandag kl. 16:00-17:30.

Avtalen med Ren Dunk AS på kvartalsvis skrubbing av containerne videreføres.

**Nøkler**

Styret har informert inngående om nøkler på Vibbo og oppsummert er situasjonen slik.

Dagens nøkkelsystem er utgått. Det er ikke mulig å få tak i flere nøkkelemner. Når vi er tomme for nøkkelemner må styret vurdere om det er behov for å skifte låser i ytterdørene. **Dette betyr at vi ikke får bestilt nye og at hver enkelt beboer selv må bestille og bekoste bytte av sylinder eller lås hvis det oppstår behov for nye nøkler. Defekte sylindere i fellesdører må byttes til en sylinder utenfor det «gamle» systemet. Dette er gjort på døren inn til oppgang 39, fra bakgården.**

Byhagen benytter digitale nøkler, OBOS nøkkel, for fellesdører og garasjeport. Beboere eller besøkende kan åpne fellesdører ved hjelp av Unloc-appen. Du kan dele tidsbegrensede eller varige nøkler til familie, venner eller en håndverker. Du kan bruke Unloc-Appen fra mobiltelefonen til å åpne fellesdører, kjellerdører, søppelrom og garasjeport. Unntaket er kjellerdører i oppgang 43, hvor vi ikke har installert motorisert dør slik at man fortsatt må ha fysisk nøkkel for tilgang.

Styret har installert Unloc digital porttelefon. Beboere med smarttelefon kan åpne ytterdøren ved å svare på videoanrop i Unloc-appen.

**Internett og Kabel-TV**

Framtidig løsning for bredbånd og TV ble vedtatt i styret i desember 2023. Avtale ble signert Obos OpenNet og ny infrastruktur med fiberkabler inn til hver enkelt leilighet og ny løsning var i drift i juni/juli 2024.

Ny løsning gir en fremtidsrettet infrastruktur og moderne tjenestetilbud til en vesentlig lavere pris enn den fra Telenor. Det er ingen kollektiv avtale om TV-abonnement. Hver leilighet fikk installert opplegg med mulighet for både bredbånd- og TV-abonnement via en Riks-TV strømmeboks. Den enkelte beboer kan dermed velge å kjøpe valgfri TV-pakke fra Riks-TV.

**Varmesentral og strøm**

Borettslaget har vannbåren gulvvarme basert på bergvarmepumper. Vi har serviceavtale og dette gjennomføres i henhold til årlige planer. Kostnader deles med Boligbygg Oslo Kommune, som eier Grønlandsleiret 10, hvor de betaler 23,08%.

Regelmessig «lufting» av anlegget; å slippe ut luft fra systemet i leilighetene i øverste etasje, utføres i henhold til behov. Det samme med ødelagte ventiler. Det ble montert Magnetittfilter i 2024 for å avhjelpe problemet, dette ble delvis finansiert av miljømidler fra OBOS og delt med Boligbygg Oslo kommune.



Hjernen i varmesentralen holder fortsatt stand. Utfordringen er at det ikke har kapasitet til å dekke full oppvarming av alle boenheter når det blir skikkelig kaldt eller når temperaturen faller raskt. De øverste etasjene får mindre trykk og har større varmetap i de kalde periodene, noe som gjør at beboerne øverst vil trenge ekstra varmekilder. Styret har vurdert tiltak, men det er ingen enkel løsning på dette.

Borettslaget har strømavtale med Å Entelios. Det er en gunstig rammeavtale gjennom OBOS. Nettleien gjennom-faktureres fra Elvia AS hvor strømstøtten trekkes fra. Kundeportalen gir full oversikt over strømforbruket; i all hovedsak oppvarming (gulvvarmen) og varmtvann. Dette er forbruk som styret i liten grad kan påvirke og vi oppfordrer beboere til å være energibevisste og ikke sløse med varmtvann, eller for høy innetemperatur. Strømkostnadene for oppvarming og varmtvann fordeles med Boligbygg Oslo Kommune (Grønlandsleiret 10) etter avtalt delingsbrøk.

Det er utført en tilstandsvurdering av taket i 2024 og per i dag er det ikke regningssvarende å etablere solceller. Dette vurderes når nytt tak må legges.

**Ventilasjon og kjøling**

Alle leiligheter har balansert ventilasjon med aggregater av type Flexit. Avtale med ny leverandør; GUPEX AS, ble signert 23.08.2024. Avtalen omfatter én årlig service, filterbytte, kontroll og lettere rens, inspeksjon, støvsuging samt gjennomgang av styring i alle leiligheter.

Full service ble utført i oktober/november 2024. Godkjente filter skal byttes to ganger per år og beboer har ikke reklamasjonsrett ved bruk av billige og ikke godkjente filter kjøpt på nett. Filter får du av portner Erik Hovland.

Anlegget skal ha heldøgndrift for å unngå fukt og soppdannelser og er beboers ansvar. Det er et helt separat, isolert system per leilighet.

Utbedring eller skifte av ventilasjonsanlegg skal koordineres med styret og portner for å sikre langsiktig vedlikehold. Det er derfor sterkt anbefalt å velge Flexit-løsninger ved utskifting.

Søknad om installering av kompressor for aircondition er avslått pga. støynivå. Klimaendringer kan fremtvinge et behov kjøling, men vi har så langt ikke funnet et konkret gjennomførbart alternativ.

**Heiser**

Heisene fungerer stabilt og får regelmessig vedlikehold fra Schindler Norge. De overvåkes digitalt og varsler selv ved driftsproblemer eller behov for service.

Sikkerhetskontroll av heisene utføres i henhold til Heiskontrollens regelverk, via en rammeavtale med OBOS.

**Brannvarsling**

Borettslaget har brannvarslingsanlegg i fellesarealer og i alle leiligheter med kun én fluktrute (alle leiligheter som ikke har dør mot svalgang). Pålegg og utbedringer ble utført i 2023. Autronica utførte årlig kontroll på brannvarslingsanlegget i februar 2025, og det ble reparert et avvik. Kostnader til kontroll og utbedring av brannvarslingsanlegget betales av Norbygatekvartalet sameie, Byhagens andel utgjør ca. 89 %.

Styret har ikke utvidet anlegget til å inkludere leiligheter mot svalgangen. Det er viktig at beboere i disse leilighetene påser at de har montert fungerende røykvarslere. Alle leiligheter har eget brannteppe.

**Garasje og gjesteparkering**

Borettslaget har et garasjeanlegg med 28 registrert plasser.

Ladeanlegg for elbiler ble installert sommeren 2019. Strømforbruket faktureres månedlig direkte til den enkelte beboer. Borettslaget har ingen kostnader relatert til billading.

Bilkollektivet leier to parkeringsplasser fra borettslaget. Leieprisen indeksreguleres og er per 1. januar 2025 kr. 1 937 per måned. Dette inkluderer tilgang til elbillading (ikke strømkosten).

Borettslaget har én gjesteplass for parkering. Den kan bookes og betales via Vibbo. Systemet er tillitsbasert. Det er tilfeller der beboere «glemmer» både å booke og å betale for bruk. Plakater i garasjen gjør dette enkelt å følge. Det er mulig å følge med på hvem som betaler, så la oss slippe å måtte innføre avtale om borttauing.

Ny garasjeport ble montert i februar 2023. Porten fungerer fint, men gir fra seg mer støy enn den gamle. Det har vært utført flere tiltak for å redusere støy fra porten, men problemet er ikke helt borte.

Det er forbudt å oppholde seg i garasjen om du ikke skal inn/ut med bil eller ordne og rydde på din egen P-plass. Det er bare beboere og Bilkollektivet som skal ha tilgang.

**Vann og avløp**

Det har vært vannlekkasjer grunnet kobberrør/-koblinger. Disse tas når de oppstår, da full sjekk er kostbart. I henhold til tegninger i FDV er dette bare mellom 2. etasje og ned til kjeller.

Vi minner om at du selv må sjekke at brannslange på kjøkkenet ikke står under trykk og at kranen til slangen står i lukket posisjon. **Slangen tåler ikke langvarig trykk og kan skape vannlekkasje.**



Til generalforsamlingen i Byhagen Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Byhagen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 4. mars 2025
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



**BYHAGEN BORETTSLAG**
**ORG.NR. 981 253 582, KUNDENR. 600**

## 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. 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 fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

## DISPONIBLE MIDLER

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **918 412** | **1 430 113** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 1 310 024 | 1 725 475 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 17 | 8 913 | 0 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | 17 | -63 940 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 20 | -981 964 | -1 981 096 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 20 | -136 400 | -85 552 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -425 | -1 021 |
| Endring egenkapital i fellesanlegg | | -62 075 | -169 507 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **74 133** | **-511 701** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **992 545** | **918 412** |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

| | | |
|---|---|---|
| Omløpsmidler | 1 821 774 | 1 777 559 |
| Kortsiktig gjeld | -829 229 | -859 147 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | **992 545** | **918 412** |

**BYHAGEN BORETTSLAG**
**ORG.NR. 981 253 582, KUNDENR. 600**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 1 138 459 | 1 084 909 | 1 132 247 | 1 145 388 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 480 868 | 3 405 091 | 3 557 754 | 3 539 612 |
| Innbetalinger | | 0 | 0 | 100 000 | 100 000 |
| Andre inntekter | 3 | 10 870 | 276 465 | 20 000 | 20 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **4 630 197** | **4 766 465** | **4 810 001** | **4 805 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -234 642 | -157 534 | -190 000 | -253 500 |
| Styrehonorar | 5 | -110 000 | -110 000 | -110 000 | -116 000 |
| Avskrivninger | 17 | -8 913 | 0 | 0 | -11 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -8 250 | -11 000 | -10 000 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -107 940 | -102 510 | -109 000 | -114 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -16 490 | -15 019 | -10 000 | -14 000 |
| Kontingenter | | -9 200 | -9 200 | -9 200 | -9 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -809 078 | -623 911 | -860 000 | -683 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -25 748 | -45 693 | 0 | 0 |
| Kostnader sameie | 16 | -851 628 | -805 137 | -996 500 | -1 136 000 |
| Energi/fyring | 10 | -298 767 | -331 016 | -490 000 | -490 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -238 423 | -259 058 | -291 000 | -160 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -188 784 | -181 979 | -170 000 | -194 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-2 907 862** | **-2 652 057** | **-3 245 700** | **-3 190 500** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT FØR IN:** | | **1 722 335** | **2 114 408** | **1 564 301** | **1 614 500** |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 136 400 | 85 552 | 0 | 0 |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **1 858 735** | **2 199 960** | **1 564 301** | **1 614 500** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 31 781 | 18 505 | 0 | 35 000 |
| Finanskostnader | 13 | -580 492 | -492 989 | -550 000 | -567 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-548 711** | **-474 484** | **-550 000** | **-532 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **1 310 024** | **1 725 475** | **1 014 301** | **1 082 500** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital | | 1 310 024 | 1 725 475 | | |



**BYHAGEN BORETTSLAG**
**ORG.NR. 981 253 582, KUNDENR. 600**

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 14 | 60 373 242 | 60 373 242 |
| Tomt | | 2 837 758 | 2 837 758 |
| Leiligheter/lokaler | 15 | 2 200 000 | 2 200 000 |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 16 | 249 182 | 187 107 |
| Andre varige driftsmidler | 17 | 997 030 | 942 003 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 21 541 | 11 100 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **66 678 753** | **66 551 210** |
| | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Kundefordringer | | 10 757 | 27 735 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 1 334 | 67 740 |
| Andre kortsiktige fordringer | 18 | 11 701 | 27 871 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 098 593 | 1 133 059 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 7 702 | 5 635 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 691 688 | 515 519 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **1 821 774** | **1 777 559** |
| | | | |
| **SUM EIENDELER** | | **68 500 527** | **68 328 769** |
| | | | |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 46 * 100 | | 4 600 | 4 600 |
| Annen egenkapital | 19 | 40 753 735 | 39 443 711 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **40 758 335** | **39 448 311** |
| | | | |
| **GJELD** | | | |
| | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 20 | 10 091 629 | 11 209 993 |
| Borettsinnskudd | 21 | 15 226 400 | 15 226 400 |
| Annen langsiktig gjeld | 22 | 1 575 000 | 1 575 000 |
| Avsetning bomiljøtiltak | | 19 935 | 9 919 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **26 912 964** | **28 021 312** |
| | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 113 177 | 182 405 |
| Skyldige offentlige avgifter | 23 | 15 060 | 10 833 |
| Påløpte renter | | 216 094 | 195 347 |
| Påløpte avdrag | | 461 780 | 453 398 |
| Annen kortsiktig gjeld | 24 | 23 118 | 17 164 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **829 229** | **859 147** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **68 500 527** | **68 328 769** |
| Pantstillelse | 25 | 68 771 400 | 69 131 300 |
| Garantiansvar | 16 | 166 076 | 162 409 |

**Oslo,18.02.2025**
**Styret i Byhagen Borettslag**

| | | |
|---|---|---|
| Lilly Røv | Jorulf Beitland | Aida Ghebreselasie |
| Camilla Rochlenge | Emilie Rathe Knutsen | |



**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.

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 2 299 306 |
| Oppvarming | 597 396 |
| Lån/Renter | 421 449 |
| Leie | 164 244 |
| Garasje | 136 274 |
| Kapitalkostnader IN lån II | 113 583 |
| Eiendomsskatt | 25 728 |
| Internett | 25 576 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 1 024 227 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | 240 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2 | 409 |
| Overført til kapitalkostnader | -1 138 459 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **3 669 973** |

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

| | |
|---|---|
| Leie | -100 344 |
| Felleskostnader | -48 162 |
| Garasje | -18 888 |
| Oppvarming | -12 744 |
| Lån/Renter | -8 967 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **3 480 868** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Utleie | 10 870 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **10 870** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -167 173 |
| Påløpte feriepenger | -22 689 |
| Arbeidsgiveravgift | -42 280 |
| Yrkesskadeforsikring | -2 500 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-234 642** |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 110 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 000, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.



**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -16 490 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-16 490** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -215 318 |
| Drift/vedlikehold VVS | -111 031 |
| Drift/vedlikehold elektro | -194 005 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -172 674 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -63 234 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -26 264 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -500 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -17 172 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -344 |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg | -5 531 |
| Kostnader dugnader | -3 004 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-809 078** |

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

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | -25 748 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-25 748** |

**NOTE: 10**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -68 950 |
| Strøm oljefyr el.bereder | -349 941 |
| Strøm viderefaktuert | 120 124 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-298 767** |

**NOTE: 11**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -41 901 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -5 881 |
| Driftsmateriell | -3 549 |
| Lyspærer og sikringer | -2 358 |
| Renhold ved firmaer | -87 516 |
| Andre fremmede tjenester | -22 688 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -2 450 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -9 000 |
| Andre kontorkostnader | -6 764 |
| Telefon, annet | -1 157 |
| Kontingenter | -500 |
| Bank- og kortgebyr | -2 581 |
| Velferdskostnader | -2 438 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-188 784** |

**NOTE: 12**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 4 301 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 26 594 |
| Andre renteinntekter | 886 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **31 781** |

**NOTE: 13**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken | -35 429 |
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken | -292 092 |
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -252 370 |
| Andre rentekostnader | -601 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-580 492** |

**NOTE: 14**

| | |
|---|---|
| Kostpris/Bokf.verdi 2000 | 65 613 242 |
| Investeringstilskudd | -5 240 000 |
| **SUM BYGNINGER** | **60 373 242** |

Tomten ble kjøpt i 2000.
Gnr.230/bnr.237
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15**
**LEILIGHETER**

| | |
|---|---|
| Lokaler, tilgangkost pris 2014 | 2 200 000 |
| **SUM LEILIGHETER** | **2 200 000** |

**NOTE: 16**
**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**
Selskapet eier 4673/5243 deler av Nordbygatekvartalet sameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr. 166 075,55

Selskapets andel i sameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fra fjoråret.
Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



**NOTE: 17**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Feiemaskin | | |
| Tilgang 2006 | 35 083 | |
| Avskrevet tidligere | -35 082 | |
| | | 1 |
| Huskestativ | | |
| Tilgang 2024 | 44 565 | |
| Tilgang 2024 | 19 375 | |
| Avskrevet i år | -8 913 | |
| | | 55 027 |
| TV-overvåkning | | |
| Tilgang 2016 | 63 750 | |
| Avskrevet tidligere | -63 749 | |
| | | 1 |
| Garasje | | |
| Tilgang 2014 | 1 570 000 | |
| Avgang 2022 | -628 000 | |
| | | 942 000 |
| Ladebokser elbil | | |
| Kostpris | 67 500 | |
| Avskrevet tidligere | -67 499 | |
| | | 1 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **997 030** |

| | |
|---|---|
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | **-8 913** |

**NOTE: 18**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Boligbygg Oslo Kf - 2024 | 11 701 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **11 701** |

**NOTE: 19**
**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|---|---|
| Opptjent egenkapital | 36 759 650 |
| Innskudd annen egenkapital | 314 000 |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 19 465 170 |
| Egenkapital fra IN 2024 | 136 400 |
| Reduksjon EK fra IN | -15 921 485 |
| **SUM ANNEN EGENKAPITAL** | **40 753 735** |

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

**NOTE: 20**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| Handelsbanken | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,05 %. Løpetiden er 30 år. | | |
| Opprinnelig 2022 | -6 118 257 | |
| Nedbetalt tidligere | 1 228 971 | |
| Nedbetalt i år | 131 304 | |
| Restgjeld pr 31.12.2024 | | -4 757 982 |
| | | |
| Handelsbanken | | |
| Renter 31.12: 6,05 %, løpetid 30 år | | |
| Opprinnelig, 2001 | -12 384 000 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 2 723 738 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 78 563 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 9 055 913 | |
| Nedbetalt i år, IN | 0 | |
| Restgjeld pr 31.12.2024 | | -525 786 |
| | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente | | |
| For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1 | | |
| | | |
| Husbanken | | |
| Renter 31.12: 4,71 %, løpetid 30 år | | |
| Opprinnelig 2001 | -33 086 000 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 16 960 385 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 772 097 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 10 409 257 | |
| Nedbetalt i år, IN | 136 400 | |
| Restgjeld pr 31.12.2024 | | -4 807 861 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-10 091 629** |

**NOTE: 21**
**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---|---|
| Opprinnelig 2000 | -16 801 400 |
| Saldo 1.1 | 1 215 100 |
| Korrigert innskudd, andel 1 slettet, 2014 | 359 900 |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **-15 226 400** |

**NOTE: 22**
**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Innskudd garasje | -1 575 000 |
| **SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** | **-1 575 000** |

**NOTE: 23**
**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddstrekk | -7 702 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -7 358 |
| **SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | **-15 060** |



**NOTE: 24**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Feriepenger | -22 689 |
| Avregningskonto | -429 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-23 118** |

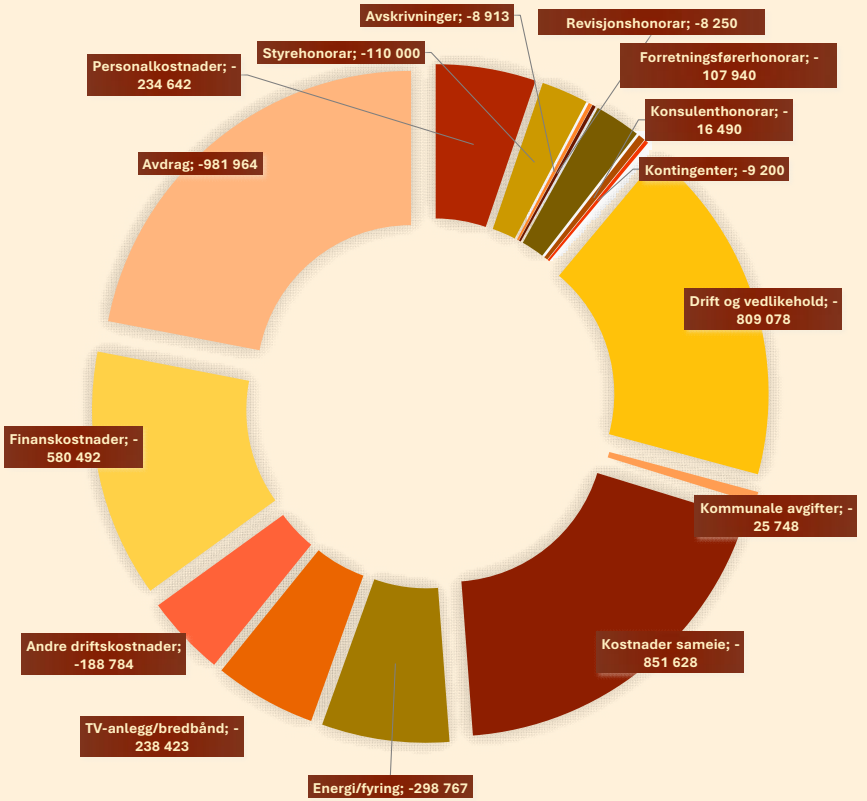
**NOTE: 25**
**PANTSTILLELSE**
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 15 226 400 |
| Pantelån | 10 091 629 |
| Påløpte avdrag | 461 780 |
| Beregnede IN-forpliktelser | 3 680 085 |
| **TOTALT** | **29 459 894** |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

| | |
|---|---|
| Bygninger | 60 373 242 |
| Tomt | 2 837 758 |
| **TOTALT** | **63 211 000** |

## **KOSTNADSDIAGRAM** FOR 2024
Byhagen Borettslag




**Notat**: I løpet av 2024 har det vært en effektiv kostnadsstyring i Byhagen Borettslag, hvor de fleste bokførte kostnadene har holdt seg godt innenfor de budsjetterte rammene. Dette har resultert i et positivt årsresultat og en økning i arbeidskapitalen på kr. 70 000.

## Protokoll til årsmøte 2025 for BYHAGEN BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer:** 981253582
Møtet ble avholdt 7. april kl. 19:00, Fellesrommet i borettslaget (Norbygata 39). .

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

**Forslag til vedtak:**
Majken Bjerknes Hjalmarsen (rådgiver Obos Eiendomsforvaltning) er valgt.

✓ **Vedtatt.**

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.

✓ **Vedtatt.**

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

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 Majken Bjerknes Hjalmarsen valgt. Kristoffer Leivestad-Tørre og Toril Bakken er valgt som protokollvitner.

✓ **Vedtatt.**

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Forslag til vedtak:**
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**



### 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

✓ **Vedtatt.**

### 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 116 000.

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til kr. 116 000.

✓ **Vedtatt.**

### 7. Valg av tillitsvalgte

**Styremedlem (2 år)**
Følgende ble valgt:
Aida Ghebreselasie
Kristoffer Fagerli Sæthren

Følgende stilte til valg:
Aida Ghebreselasie
Kristoffer Fagerli Sæthren

**Varamedlem (1 år)**
Følgende ble valgt:
Mari Maria Schjeldsøe Berg
Torodd Eriksen
Heidi Lind Hopstock

Følgende stilte til valg:
Mari Maria Schjeldsøe Berg
Torodd Eriksen
Heidi Lind Hopstock

### 8. Valg av valgkomité

**Valgkomitémedlem (1 år)**
Følgende ble valgt:
Erik Hovland
Ingunn Midtun

Følgende stilte til valg:

Erik Hovland
Ingunn Midtun

## 9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

**Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:
Lilly Røv

Følgende stilte til valg:
Lilly Røv

**Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:
Camilla Rochlenge

Følgende stilte til valg:
Camilla Rochlenge

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2024

## Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 600
Byhagen B/L

### Velkommen til årsmøte i Byhagen B/L

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:**
17. april 2024 kl. 19:00, Fellesrommet, Norbygata 39.

**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. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
**Styret i Byhagen B/L**

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.

**Styrets innstilling**

Styret går inn for at styreleder skal lede møtet.

**Forslag til vedtak**

Jorulf Beitland er valgt som møteleder.

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 Majken Bjerknes Hjalmarsen foreslått. Protokollvitnene utnevnes og velges av generalforsamlingen.



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.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 0600 Årsregnskap med revisjonsberetning.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Samlet styrehonorar for tidligere år har vært:
2023: 110.000,-.
2022: 100.000,-
2021: 100.000,-
2020: 90.000,-
1029: 80.000,-

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 110 000.

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende personer til verv i Byhagen borettslag 2024.

### Roller og kandidater

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

- Lilly Røv

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

- Camilla Rochlenge

**Valg av 2 styremedlem b) og c)** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem b) og c):

- Emilie Rathe Knutsen
- Jorulf Beitland

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aida Ghebreselasie
- Heidi Lind Hopstock
- Torodd Eriksen

**Valg av 3 valgkomitee medlem** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomitee medlem:

- Erik Hovland
- Ingunn Midtun
- Kristoffer Fagerli Sæthren

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Valgkomiteen innstiller følgende personer:

### Roller og kandidater



**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Lilly Røv

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Jorulf Beitland

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

**Styret**

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Jorulf Beitland | Norbygata 43 |
| Styremedlem | Emilie Rathe Knutsen | Strømsveien 71 |
| Styremedlem | Lilly Røv | Norbygata 39 |
| Styremedlem | Camilla Rochlenge | Norbygata 39 |
| Varamedlem | Aida Ghebreselasie | Norbygata 39 |
| Varamedlem | Erik Hovland | Norbygata 43 |
| Varamedlem | Jørgen Veiby | Norbygata 39 |

**Delegert til generalforsamlingen i OBOS**

| | |
|---|---|
| Delegert | |
| Jorulf Beitland | Norbygata 43 |
| Varadelegert | |
| Lilly Røv | Norbygata 39 |

**Valgkomiteen**

| | |
|---|---|
| Erik Hovland | Norbygata 43 |
| Ingunn Midtun | Norbygata 43 |
| Kristoffer Fagerli Sæthren | Norbygata 39 |

**Kontaktinformasjon**
**Styret**
Styret kan kontaktes på byhagen@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.

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





**Generelle opplysninger om Byhagen B/L**

Borettslaget består av 47 andelsleiligheter.

Byhagen B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981253582, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
230 237

Første innflytting skjedde i 2000. Tomten ble kjøpt i 2000.

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

Byhagen B/L har 1 ansatt.

**Forretningsførsel og revisjon**
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers 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.

**Vesentlige avvik**

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak salg av den smale garasjeplassen.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak reduserte energi- og fyringskostnader enn budsjettert. Se styrets beretning for mer informasjon om kostnadene knyttet til drift- og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkninger.

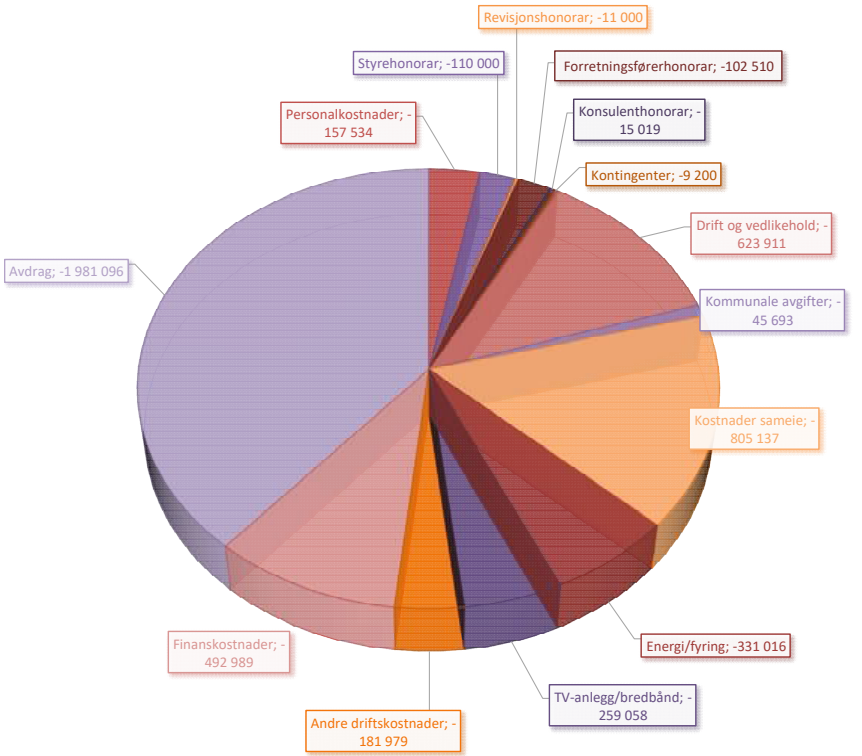
**Resultat**
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**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 fratrukket 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.

**Lån**
Byhagen B/L har to lån i Handelsbanken og ett lån i Husbanken med pålydende nominell rente på hhv. 6,05% og 4,22%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 19 i regnskapet.

**Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**
Forretningsførerhonoraret økte med 5,0% fra 01.01.2024.
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 3 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**Sameiet**
Borettslaget er medeier i Nordbygatekvartalet. Til orientering, er resultatregnskapet og balansen for nevnte sameiet p.t. 31.12.2023, satt inn bakerst i rapporten. De som ønsker ytterligere informasjon, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport.



Til generalforsamlingen i Byhagen Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 27. februar 2024
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad
Statsautorisert revisor





**BYHAGEN BORETTSLAG**
**ORG.NR. 981 253 582, KUNDENR. 600**

## 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 fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

## DISPONIBLE MIDLER

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **1 430 113** | **-410 091** | **1 430 113** | **918 412** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 1 725 475 | 2 006 723 | 1 122 200 | 990 301 |
| Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel | 16 | 0 | -146 000 | 0 | 0 |
| Tillegg salgssum anl. midler | 16 | 0 | 774 000 | 0 | 0 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 19 | 0 | 6 118 257 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 19 | -1 981 096 | -6 197 677 | 0 | -923 000 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 18 | -85 552 | -378 618 | 0 | 0 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -1 021 | -160 | 0 | 0 |
| Endring annen egenkapital | | | -314 000 | | |
| Økning egenkapital i fellesanlegg | 25 | -169 507 | -22 320 | 0 | 0 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **-511 701** | **1 840 205** | **1 122 200** | **67 301** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **918 412** | **1 430 113** | **2 552 313** | **985 713** |

| **SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:** | | |
|---|---|---|
| Omløpsmidler | 1 777 559 | 2 223 332 |
| Kortsiktig gjeld | -859 147 | -793 219 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | **918 412** | **1 430 113** |

**BYHAGEN BORETTSLAG**
**ORG.NR. 981 253 582, KUNDENR. 600**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 1 084 909 | 1 039 059 | 1 038 910 | 1 108 153 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 405 091 | 3 105 400 | 3 506 090 | 3 557 848 |
| Innbetalinger | | 0 | 214 370 | 20 000 | 100 000 |
| Salg anleggsmidler | | 0 | 146 000 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 276 465 | 41 366 | 61 200 | 20 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **4 766 465** | **4 546 195** | **4 626 200** | **4 786 001** |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -157 534 | -151 680 | -182 000 | -190 000 |
| Styrehonorar | 5 | -110 000 | -100 000 | -100 000 | -110 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -11 000 | -7 750 | -7 000 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -102 510 | -98 375 | -103 300 | -109 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -15 019 | -9 351 | -60 000 | -10 000 |
| Kontingenter | | -9 200 | -9 200 | -9 200 | -9 200 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -623 911 | -360 687 | -565 000 | -860 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -45 693 | -23 187 | 0 | 0 |
| Kostnader sameie | 25 | -805 137 | -904 365 | -975 000 | -996 500 |
| Energi/fyring | 10 | -331 016 | -583 153 | -670 000 | -490 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -259 058 | -251 979 | -260 000 | -291 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -181 979 | -144 018 | -150 500 | -170 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-2 652 057** | **-2 643 745** | **-3 082 000** | **-3 245 700** |
| **DRIFTSRESULTAT FØR IN:** | | **2 114 408** | **1 902 450** | **1 544 200** | **1 540 301** |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 85 552 | 378 618 | 0 | 0 |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **2 199 960** | **2 281 068** | **1 544 200** | **1 540 301** |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 18 505 | 5 350 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -492 989 | -279 695 | -422 000 | -550 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-474 484** | **-274 345** | **-422 000** | **-550 000** |
| **ÅRSRESULTAT** | | **1 725 475** | **2 006 723** | **1 122 200** | **990 301** |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital | | 1 725 475 | 2 006 723 | | |





**BYHAGEN BORETTSLAG**
**ORG.NR. 981 253 582, KUNDENR. 600**

## BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 14 | 60 373 242 | 60 373 242 |
| Tomt | | 2 837 758 | 2 837 758 |
| Leiligheter/lokaler | 15 | 2 200 000 | 2 200 000 |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 25 | 187 107 | 17 600 |
| Andre varige driftsmidler | 16 | 942 003 | 942 003 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 11 100 | 37 952 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **66 551 210** | **66 408 555** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Kundefordringer | | 27 735 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 67 740 | 62 721 |
| Andre kortsiktige fordringer | 17 | 27 871 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 133 059 | 1 152 729 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 5 635 | 4 557 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 515 519 | 1 003 326 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **1 777 559** | **2 223 332** |
| **SUM EIENDELER** | | **68 328 769** | **68 631 887** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 46 * 100 | | 4 600 | 4 600 |
| Annen egenkapital | 18 | 39 443 711 | 37 718 235 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **39 448 311** | **37 722 835** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 19 | 11 209 993 | 13 276 641 |
| Borettsinnskudd | 20 | 15 226 400 | 15 226 400 |
| Annen langsiktig gjeld | 21 | 1 575 000 | 1 575 000 |
| Avsetning bomiljøtiltak | | 9 919 | 37 792 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **28 021 312** | **30 115 833** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 182 405 | 163 592 |
| Skyldige offentlige avgifter | 22 | 10 833 | 9 333 |
| Påløpte renter | | 195 347 | 121 250 |
| Påløpte avdrag | | 453 398 | 480 231 |
| Annen kortsiktig gjeld | 23 | 17 164 | 18 813 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **859 147** | **793 219** |
| | | | |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **68 328 769** | **68 631 887** |
| | | | |
| Pantstillelse | 24 | 69 131 300 | 69 131 300 |
| Garantiansvar | 25 | 162 409 | 84 |

**Oslo, 19.02.2024**
**Styret i Byhagen Borettslag**

Jorulf Beitland /s/ Emilie Rathe Knutsen /s/ Lilly Røv /s/

Camilla Rochlenge /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.

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

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

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

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 2 278 212 |
| Brensel | 597 396 |
| Lån/Renter | 374 609 |
| Leie | 161 544 |
| Garasjeleie | 132 944 |
| Kapitalkostnader IN lån II | 115 764 |
| Eiendomsskatt | 45 668 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 967 542 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | -1 036 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2 | 2 639 |
| Overført til kapitalkostnader | -1 084 909 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **3 590 373** |

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

| | |
|---|---|
| Leie | -100 344 |
| Felleskostnader | -47 724 |
| Garasje | -16 500 |
| Oppvarming | -12 744 |
| Lån/Renter | -7 970 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **3 405 091** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Dugnad | 8 196 |
| Salg Garasje | 200 000 |
| Miljøfond | 48 029 |
| Nøkler | 1 500 |
| Utleie | 18 740 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **276 465** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -117 307 |
| Påløpte feriepenger | -16 557 |
| Arbeidsgiveravgift | -34 218 |
| Refusjon sykepenger | 1 164 |
| Andre personalkostnader | 9 384 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-157 534** |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.





**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 110 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 100, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 000.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Juridisk bistand | -3 125 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -11 894 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-15 019** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -175 385 |
| Drift/vedlikehold VVS | -88 657 |
| Drift/vedlikehold elektro | -7 250 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -185 342 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -60 659 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -33 229 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -697 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -65 799 |
| Kostnader dugnader | -6 893 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-623 911** |

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

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | -45 693 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-45 693** |

**NOTE: 10**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -79 488 |
| Strøm oljefyr el.bereder | -388 684 |
| Boligbygg Oslo KF - Andel strøm viderefakturert | 137 156 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-331 016** |

**NOTE: 11**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -22 345 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -8 208 |
| Driftsmateriell | -6 350 |
| Renhold ved firmaer | -86 735 |
| Andre fremmede tjenester | -22 263 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -2 370 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -5 100 |
| Andre kontorkostnader | -3 604 |
| Telefon, annet | -933 |
| Bank- og kortgebyr | -2 560 |
| Velferdskostnader | -21 510 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-181 979** |

**NOTE: 12**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 6 262 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 12 050 |
| Andre renteinntekter | 193 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **18 505** |

**NOTE: 13**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken | -34 712 |
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken | -264 505 |
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -193 772 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-492 989** |

**NOTE: 14**

| | |
|---|---|
| Kostpris/Bokf.verdi 2000 | 65 613 242 |
| Investeringstilskudd | -5 240 000 |
| **SUM BYGNINGER** | **60 373 242** |

Tomten ble kjøpt i 2000.
Gnr.230/bnr.237
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15**
**LEILIGHETER**

| | |
|---|---|
| Lokaler | 2 200 000 |
| **SUM LEILIGHETER** | **2 200 000** |





**NOTE: 16**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Feiemaskin | | |
| Tilgang 2006 | 35 083 | |
| Avskrevet tidligere | -35 082 | |
| | | 1 |
| TV-overvåkning | | |
| Tilgang 2016 | 63 750 | |
| Avskrevet tidligere | -63 749 | |
| | | 1 |
| Garasje | | |
| Tilgang 2014 | 1 570 000 | |
| Avgang 2022 | -628 000 | |
| | | 942 000 |
| Ladebokser elbil | | |
| Kostpris | 67 500 | |
| Avskrevet tidligere | -67 499 | |
| | | 1 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **942 003** |

**NOTE: 17**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Boligbygg Oslo Kf - 2023 | 27 871 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **27 871** |

**NOTE: 18**
**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|---|---|
| Opptjent egenkapital | 34 861 276 |
| Innskudd annen egenkapital | 314 000 |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 19 379 618 |
| Egenkapital fra IN 2023 | 85 552 |
| Reduksjon EK fra IN | -15 196 735 |
| **SUM ANNEN EGENKAPITAL** | **39 443 711** |

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

**NOTE: 19**
**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| Handelsbanken | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,80 %. Løpetiden er 30 år. | | |
| Opprinnelig 2022 | -6 118 257 | |
| Nedbetalt tidligere | 104 300 | |
| Nedbetalt i år | 1 124 671 | |
| Restgjeld pr 31.12.23 | | -4 889 286 |
| | | |
| Handelsbanken | | |
| Renter 31.12: 3,873 %, løpetid 30 år | | |
| Opprinnelig, 2001 | -12 384 000 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 2 640 047 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 83 691 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 8 970 361 | |
| Nedbetalt i år, IN | 85 552 | |
| Restgjeld pr 31.12.23 | | -604 349 |
| | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente | | |
| For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1 | | |
| | | |
| Husbanken | | |
| Renter 31.12: 5,8 %, løpetid 30 år | | |
| Opprinnelig | -33 086 000 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 16 187 651 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 772 734 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 10 409 257 | |
| Nedbetalt i år, IN | 0 | |
| Restgjeld pr 31.12.23 | | -5 716 358 |
| | | |
| **SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-11 209 993** |

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

**NOTE: 20**
**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---|---|
| Opprinnelig 2000 | -16 801 400 |
| Saldo 1.1 | 1 215 100 |
| Korrigert innskudd, andel 1 slettet, 2014 | 359 900 |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **-15 226 400** |

**NOTE: 21**
**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Innskudd garasje | -1 575 000 |





| | |
|---|---|
| **SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** | **-1 575 000** |

**NOTE: 22**
**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddstrekk | -5 635 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -5 198 |
| **SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | **-10 833** |

**NOTE: 23**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Feriepenger | -16 557 |
| Avregningskonto | -607 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-17 164** |

**NOTE: 24**
**PANTSTILLELSE**
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 15 226 400 |
| Pantelån | 11 209 993 |
| Påløpte avdrag | 453 398 |
| Beregnede IN-forpliktelser | 4 268 435 |
| **TOTALT** | **31 158 226** |

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

| | |
|---|---|
| Bygninger | 60 373 242 |
| Tomt | 2 837 758 |
| **TOTALT** | **63 211 000** |

**NOTE: 25**
**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**
Selskapet eier 4673/5243 deler av Nordbygatekvartalet sameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr. 162.408,81.

Selskapets andel i sameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fra fjoråret.
Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

## ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

**Forsikring**
Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 750755. 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 **30.06 og 30.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir 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.

## Styrets arbeid i Byhagen borettslag for styreperioden 2023/2024

Nytt styre ble konstituert etter generalforsamlingen i mars 2023. Ansvarsområder ble fordelt mellom styremedlemmene som du kan se av listen som henger på oppslagstavlene i begge oppgangene og på fordelingen av temaer på Vibbo. Styret har avholdt 12 styremøter siden generalforsamlingen, inkludert ett budsjettmøte og ett regnskapsmøte.
Styret benytter OBOS-tjenesten styrerommet.no for digitalt styrearbeid. Der håndterer vi bl.a. styrereferater, økonomioppfølging, oppgavestyring, HMS og vedlikehold. I tillegg bruker styret Whatsapp for å utveksle raske beskjeder oss imellom. Varamedlemmer får tilsendt møtereferater i etterkant på epost. Fordi mange av sakene som diskuteres på styremøtene gjelder praktiske ting i borettslaget har det vært naturlig at Portner deltar i møtene, men da uten stemmerett.

*Ta kontakt om det er saker du ønsker at styret skal ta opp. Du kan melde inn saker via Vibbo eller på epost til byhagen@styrerommet.no.*

### Vibbo og informasjon i borettslaget

Byhagen bruker OBOS sin nettportal for borettslag: vibbo.no. Her finner du det meste av informasjon om borettslaget, inkludert nyheter fra styret og praktiske tema-artikler. Alle beboere kan legge ut oppslag eller sende meldinger til styret. Du finner også en «min bolig»-side på Vibbo som bl.a. inneholder informasjon om felleskostnader og skatteopplysninger. Borettslagsloven åpner for at styret kommuniserer med beboere digitalt, med mindre en beboer reserverer seg. Det er derfor viktig at beboere er registrert med riktig kontaktinformasjon på Vibbo. Vi anbefaler også at du installerer Vibbo-appen fra OBOS.
Du kan booke gjesteplassen i garasjen og fellesrommet via booking-kalender som du finner under temaene "Gjesteparkering" og "Fellesrommet" litt ned på forsiden på Vibbo.
Du kan selv registrere leietakere eller medboere for å gi de tilganger til Vibbo.

### OBOS

Byhagen har en avtale med OBOS om forretningsførsel, som stammer helt tilbake fra 1999 når vi ble etablert som borettslag. OBOS leverer en rekke tjenester regulert i avtalen, inkludert husleieinnkreving, viderefakturering, fakturagodkjenning, betalinger, regnskapsførsel, budsjett og økonomistyring, ligningsopplysninger, overdragelse, forkjøpsrett, lønnsutbetaling til portner, arkivering m.m.
Forretningsføreravtalen kostet ca 103.000,- i 2023. Revisjonen gjøres av PwC og kostet ca 11.000,- i 2023.

Vi har fått en ny rådgiver hos OBOS etter at Iselin Kvamme Pedersen sluttet i januar 2024. Ny rådgiver er Majken Bjerknes Hjalmarsen. Oppdragsansvarlig for regnskap fra 1. november 2023 er Miglena Todorova.

### Portnertjeneste

Erik Hovland i Norbygata 43 har vært portner i borettslaget siden mars 2021. Han er ansatt i en stilling som omtrent tilsvarer 25% deltid. Styret er veldig fornøyd med ordningen og Erik sin fantastiske innsats for borettslaget. Hjelp oss slik at Erik fortsetter å trives med oppdraget! Kristoffer Sæthren har trådt til som vikar i ferier og fravær. Takk for sporty holdning og god innsats, Kristoffer.





Du kan få tak i portner Erik på epost byhagen@styrerommet.no eller på telefon 41649540.
En andel av portnerjobben er relatert til bakgården. Det er derfor rimelig at også Boligbygg bidrar til å dekke noe av arbeidet med bakgården. Styret begynte i 2023 å fakturere Boligbygg for en andel av portnerens lønn, av den delen vi estimerer til å være relatert til felles bakgård.

### Norbygatekvartalet sameie

Norbygatekvartalet sameie består av Byhagen borettslag og Thongruppen. Borettslaget eier ca. 89 prosent (4673/5243-deler) og Thongruppen eier ca. 11% (570/5243-deler) av Norbygatekvartalet sameie. Thongruppens areal gjelder butikklokalene i første etasje, bl.a. Norbygata Mat på hjørnet.

Norbygatekvartalet sameie er ansvarlig for felleskostnader til drift av sameiet. Det gjelder i hovedsak eiendomsforsikring, kommunale avgifter og felles brannvarsling. Kostnadene som Norbygatekvartalet sameie har for dette kreves inn forskuddsvis i henhold til budsjett fra Byhagen borettslag og fra Thon i henhold til eierbrøken. Du finner disse kostnadene samlet i posten «kostnader sameie» i Byhagens regnskap. Fra 2024 er dette blitt forenklet ved at Byhagen automatisk belastes for denne budsjetterte månedlige felleskostnaden til Norbygatekvartalet uten behov for manuell mellomfakturering.

Det er avholdt et regnskapsmøte, et budsjettmøte, et årsmøte og et ekstraordinært årsmøte i Norbygatekvartalet sameie i perioden. Det ekstraordinære årsmøtet var for å foreta nytt valg. Thon sin nye eiendomssjef på Grønland er Shobeir Razavinik som nå er innvalgt som styremedlem.

Brannalarmsystemet for oppgangene Norbygata 39, Norbygata 43 og i butikkene er en del av Norbygatekvartalet sameie sitt ansvar. Kostnader for kontroll, ettersyn og vedlikehold av brannvarslings-løsningen dekkes av sameiet og fordeles etter brøk. Se også eget avsnitt om Brannvarsling.

### Grønlandsleiret 6

Grønlandsleiret 6 er et sameie med anledning til å bruke Byhagen borettslags bakgård. De faktureres for 15% av kostnadene for dugnad og container.

### Grønlandsleiret 8

Grønlandsleiret 8 eies av Sissel Berdal Haga Thon. Hun har avgitt grunn til Byhagen borettslags bakgård og har avtalt rett til å bruke gårdsrommet vederlagsfritt.

### Grønlandsleiret 10

Grønlandsleiret 10 eies av Boligbygg, Oslo Kommune. Vi deler driftsutgifter knyttet til bakgården i henhold til kontraktsfestet fordelingsnøkkel hvor Boligbygg viderefaktureres for 23,08% av kostnadene. Kostnader til drift, vedlikehold og strøm for felles varmesentral fordeles på samme måte. En andel av portnerlønnen relatert til arbeid i bakgården fordeles også.

## Felleskostnader

Dine månedlige kostnader som inndrives av OBOS består av:
**Felleskostnader:** De månedlige felleskostnadene skal dekke leilighetens andel av kostnader knyttet til den daglige driften i Byhagen. Det gjelder blant annet kostnader knyttet til forsikring, drift- og vedlikehold, strøm til fellesanlegg, oppvarming, bredbånd & TV, renovasjon, vann- og avløp, lønn til portner osv. Felleskostnadene er fordelt i henhold til leilighetens areal, og økninger skal vedtas i styret, noe som typisk vurderes ved hvert årsskifte. Felleskostnadene ligger per januar 2024 typisk mellom 3600,- og 5300,- per leilighet. Felleskostnadene var uforandret i perioden juli 2022 og ut hele 2023. Styret økte felleskostnadene fra 1. januar 2024 med 3%, noe som er under prisstigningen i perioden.

**Garasjeleie:** Hvis du eier en parkeringsplass så må du betale felleskostnader for denne også. Det skal dekke kostnader relatert til drift av garasjen. Per januar 2024 er dette 237,- per måned per plass. Dersom du har bestilt elbil-lader på plassen vil dette faktureres direkte fra ekstern leverandør.

**Oppvarming:** Vi beregner en kostnad for drift og strøm for felles vannbåren varme i alle leilighetene. Kostnaden per januar 2024 ligger typisk mellom 900,- og 1300,- per leilighet.

**Lån & renter felles lån:** Kostnader ifm gjeld tatt opp på vegne av borettslaget i Handelsbanken. Per januar 2024 utgjør dette 736,- per leilighet.

**Lån & renter for privat andel av fellesgjeld:** Borettslaget ble etablert med individuell andel av fellesgjeld (med IN-ordning). Dette er gjeld som følger leiligheten og som den enkelte beboer kan velge å nedbetale på individuelt. Renter og avdrag på denne gjelden beregnes av OBOS individuelt for de leilighetene som har gjenstående felles gjeld. Styret har ikke innsyn. Kostnaden styres av rentesatsen i Handelsbanken.

**Eiendomsskatten:** Leiligheter i Oslo blir belastet med eiendomsskatt som besluttes av Byrådet. Utskrivning av eiendomsskatt skjer ca 1 mars hvert år. Det er boligverdien justert for bunnfradraget som er grunnlaget for eiendomsskatten. Fordi vi er et borettslag vil eiendomsskatten bli sendt til Byhagen ettersom styret er hjemmelshaver for eiendommen. Det er OBOS som krever inn skatten på vegne av borettslaget via fakturaer for felleskostnader. Borettslaget betaler så eiendomsskatten sammen med de kommunale avgiftene. Eierne vil få belastningen på felleskostandsfakturaene for mai, juni, september og november.

## Økonomi

Styret er fornøyd med økonomien i borettslaget. Likviditeten er god. Styret nedbetalte 1.000.000,- på gjeld til Handelsbanken sommeren 2023. Vi valgte å beholde terminbeløpene og forkorte nedbetalingstiden på lånet.

Inntektene i borettslaget består i hovedsak av innkrevde felleskostnader. Andre mindre inntekter i regnskapet er miljøtilskudd fra OBOS (ca. 48.000,-), utleie av bakrommene i fellesrommet og utleie av gjesteparkeringsplassen i garasjen. Viderefakturering av felles kostnader til Boligbygg fremkommer også som inntekter i regnskapet (selv om det egentlig er reduserte kostnader). I 2023 er det bokført en inntekt på kr 200.000,- for salg av den smale



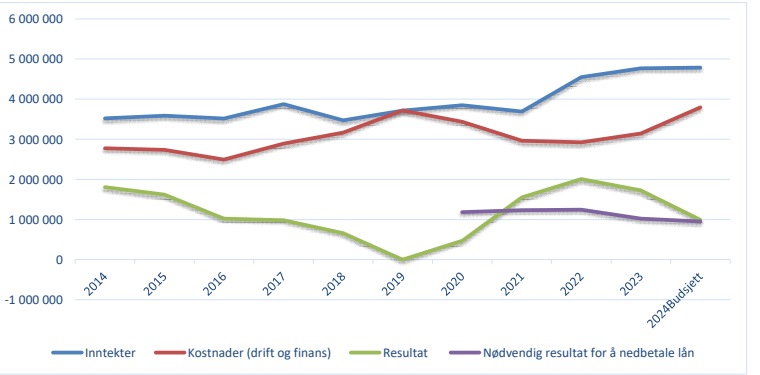


garasjeplassen innerst i garasjen (#50029). Inntektene i 2023 havnet samlet sett på ca. 300.000,- over budsjett.

Styret har i siste periode hatt god kontroll på kostnadene, som i regnskapet for 2023 ligger ca. 200.000,- under budsjett. Driftsresultatet for 2023 er derfor veldig bra.
Det er fortsatt usikkerhet rundt hvordan økonomien vil utvikle seg. Lånerentene er høye. Borettslaget betalte ca 493.000,- i gjeldsrenter i 2023. Prisnivået for tjenestene som vi kjøper har fortsatt å stige betydelig i 2023, selv om strømkostnadene ble lavere enn fryktet. Likviditeten og 2024-budsjettet er tilfredsstillende. Her er nøkkeltall fra regnskapet til borettslaget de siste 10 år:

| Byhagen B/L resultatregnskap 2014-2023 | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024Budsjett |
| **SUM INNTEKTER** | 3 519 794 | 3 586 481 | 3 515 494 | 3 876 742 | 3 472 581 | 3 712 493 | 3 848 737 | 3 690 109 | 4 546 195 | 4 766 465 | 4 786 001 |
| DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -910 904 | -755 242 | -583 754 | -976 563 | -1 086 499 | -1 641 143 | -1 458 974 | -476 711 | -360 687 | -623 911 | -860 000 |
| KOSTNADER SAMEIE | -417 325 | -606 309 | -457 855 | -507 689 | -571 101 | -592 704 | -679 918 | -893 149 | -904 365 | -805 137 | -996 500 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | -2 298 882 | -2 264 608 | -2 130 560 | -2 542 853 | -2 837 766 | -3 364 080 | -3 121 934 | -2 772 091 | -2 643 745 | -2 652 057 | -3 245 700 |
| Driftsresultat før IN-ordning | 1 220 912 | 1 321 873 | 1 384 934 | 1 333 889 | 634 815 | 348 413 | 726 803 | 918 018 | 1 902 450 | 2 114 408 | 1 540 301 |
| FINANSKOSTNADER | -476 636 | -471 888 | -364 034 | -351 708 | -328 626 | -352 378 | -315 089 | -192 119 | -279 695 | -492 989 | -550 000 |
| Innbetalt IN-ordning | 1 063 480 | 770 849 | 0 | 0 | 350 825 | 0 | 60 000 | 826 301 | 378 618 | 85 552 | 0 |
| **RESULTAT** | 1 807 756 | 1 620 834 | 1 020 900 | 982 181 | 657 014 | -3 965 | 471 714 | 1 552 203 | 2 006 723 | 1 725 475 | 990 301 |
| | | | | | | | | | | | |
| Inntekter | 3 519 794 | 3 586 481 | 3 515 494 | 3 876 742 | 3 472 581 | 3 712 493 | 3 848 737 | 3 690 109 | 4 546 195 | 4 766 465 | 4 786 001 |
| Kostnader (drift og finans) | 2 775 518 | 2 736 496 | 2 494 594 | 2 894 561 | 3 166 393 | 3 716 458 | 3 437 023 | 2 964 210 | 2 923 440 | 3 145 046 | 3 795 700 |
| Resultat | 1 807 756 | 1 620 834 | 1 020 900 | 982 181 | 657 014 | -3 965 | 471 714 | 1 552 203 | 2 006 723 | 1 725 475 | 990 301 |
| Nødvendig resultat for å nedbetale lån | | | | | | | 1 184 000 | 1 232 000 | 1 246 000 | 1 020 000 | 950 000 |

*Tabellen viser utviklingen av inntekter og kostnader i Byhagen de siste 10 årene.*




*Grafen viser driftsresultat i perioden 2014 til 2023, og budsjettet for 2024.*

## Beboere

Vi fikk flere nye beboere i 2023, både andelseiere og kommunale leietakere. Velkommen til alle som er nyinnflyttede i Byhagen!

Det har også i denne perioden vært flere som har pusset opp leilighetene. Vi minner om reglene hvis du vil pusse opp: Endringer inne i leiligheter som kan påvirke felles anlegg krever

godkjenning fra styret før arbeid kan igangsettes. Det gjelder alt arbeid som berører vannrør, avløp, ventilasjon, og vannbåren gulvvarme. Skader og lekkasjer vil kunne medføre store kostnader som vil måtte dekkes av beboer. Vi minner også om at byggavfall ikke skal oppbevares i bakgården.

Styret har i perioden jobbet med utfordringer i forhold til noen kommunale beboere. Vi har en god dialog med Boligbygg i Oslo kommune som stort sett følger opp sine leietakere på en god måte.

Styret skal formelt sett godkjenne alle nye andelseiere og nye leietakere. Styreleder har fullmakt til å forhåndsgodkjenne beboere og overdragelser på vegne av styret.

## Nærområdet

Styret har meldt Byhagen borettslag inn som medlem i Grønland Beboerforening, en interesseorganisasjon for å ivareta beboerinteresser på Grønland og Nedre Tøyen i Bydel Gamle Oslo. Foreningen er partipolitisk og religiøs nøytral hvor alle kan bli medlem og har som mål å representere og gjenspeile beboerne i området.
Oslo Kommune har godkjent en større ombygging i Grønland Bazar i regi av Thongruppen. Det skal åpnes en over 1100 kvadratmeter stor ny matvarebutikk i senteret i løpet av første halvår 2024.

## Forvaltning, drift & vedlikehold

Styret og portner bruker mye av tiden på vedlikehold, noe som er naturlig. Mange av styresakene handler om nettopp det. Større tekniske vedlikeholdsoppgaver ivaretas ved at borettslaget har serviceavtaler med ulike bedrifter. Oversikt over mange av disse bedriftene finner du på Vibbo, se temaet Vedlikehold.
Styret benytter styrerommet fra OBOS for å registrere planlagte tiltak og planer relatert til bygningsmassens tilstand, vedlikeholdsbehov og tiltak som er utført.

Her er noen av tiltakene som har blitt utført i denne styreperioden:

- Service på ventilasjonsanlegget i alle leiligheter
- Lufting av gulvvarmen i leiligheter i øverste etasjer
- Kontroll og utbedring av brannvarslingsanlegget
- Kontroll og service ift skadedyr eller mus
- Nytt tak på dokkestuen i bakgården
- Kontroll, service og utbedring av avvik på heisene
- Beskjæring av trær
- Tømming av avløpskum i slusen ved garasjen
- Rensing av taknedløp
- Fjerning av graffiti
- Service på gulvvarmeanlegget
- Montering av magnetittfilter på gulvvarmeanlegget
- Erstatte fire pergolaer i øverste etasje oppgang 39
- Montering og service ny garasjeport
- Utbedring og maling av ytterdører





- Nytt gulv i søppelrommet
- Ny dør i søppelrommet
- Avfallsdunker i bakgården
- Utbedring av vannskader på svalganger
- Rengjøring av avfallsdunker i søppelrommet (ny avtale med Ren Dunk inngått)
- Helvask av fellesrommet
- Tre nye postkasser montert i oppgang 39
- Montert AV-utstyr på Fellesrommet

Foreslåtte eller planlagte tiltak for 2024 er bl.a.:

- Prosjekt «Bakgård 2.0»: Planer for ny lekeplass, fornyelse av blomsterbed, bro-/kantstein i «bekken» m.m.
- Installere fibernett bredbånd
- Vurdere nytt drivhus
- Tilstandsvurdering av taket
- Utbedre lekkasjer på taket
- Skifte knust glass på svalgangen i 4 etasje
- Nytt tak på redskapsboden
- Utbedre rust på svalgangene
- Beising av nye pergolaer

## Fellesrommet og sosiale treff

Fellesrommet har blitt benyttet en del i denne perioden. Husk at Fellesrommet kan bookes på Vibbo. Digital nøkkel gis fra styret slik at du kan bruke Unloc Appen for tilgang. Nøkler til toalettet, med dør fra oppgangen, henger på veggen i fellesrommet.
Bruken av fellesrommet er gratis hvis man vasker selv. Alternativt kan du velge å betale kr 1.500,- for rengjøringen, som utføres av renholdsleverandøren som vi har avtale med.
Bakrommene i tilknytning til fellesrommet er fortsatt utleid til Afrospor. Husleien ble oppjustert med 3,5% fra 1. januar 2024.

Styret arrangerte høstfest med suppeservering 25. september 2023, og julegløgg med julelystenning den 4. desember 2023. Takk til Georg for lys i Kirsebærtreet og Camilla for flott opplegg med servering!

## Bakgården og dugnader

Bakgården er viktig for alles trivsel. Vi oppfordrer alle beboere til både å bruke, rydde og vedlikeholde hagen. Beboere i Grønlandsleiret 6, 8 og 10 har bruksrett til uteområdet. Verktøy og hageutstyr ligger i uteboden ved drivhuset, som har samme nøkkel som til inngangsdørene. Vannkran finner dere på veggen ved sykkelrommet og på veggen ved oppgangen til nr 43.

Drivhuset er til bruk for alle.  Dette gjelder både dyrking og høsting. Det samme gjelder selvfølgelig også alt som gror av frukt, bær og grønt ellers i gårdsrommet.
Grønlandsleiret 6 og 10 betaler en årlig avgift for liten deltakelse på dugnader, som blir indeksregulert. Grønlandsleiret 8 kan også bruke gårdsrommet.

Styret arrangerte en vårdugnad den 22. april 2023 og en høstdugnad den 28. oktober 2023 med vafler, pølser og øl.

Vi har for tiden ingen problemer med skadedyr eller mus i borettslaget. Siste kontroll var i oktober 2023.

Bakgården har gått på «spareblуss» de siste årene og det er behov for oppgradering, i flere faser. Vi måtte fjerne klatrestativet fordi det ikke lenger tilfredsstilte lovkrav for lekeplasser. Vi byttet taket på dokkestuen i 2023. Styret planlegger prosjektet «bakgård 2.0» i 2024. Vi håper det skal kunne finansieres over driften, med tilskudd fra OBOS miljømidler og hvor Boligbygg også bidrar med sin andel. Lilly og Erik hadde en befaring med Skaaret Landskap i oktober 2023 for å starte planleggingen. En mulig første fase er utgraving og fornyelse av blomsterbed ved nummer 39 og ved dammen, legging av bro-/kantstein i "bekken" fra fontenen ned til dammen, og eventuelt skifte av membran i "bekken" ned til dammen.
I tillegg må vi vurdere hele området i forhold til lekeplasser, beskjæring, beplantning, drivhus m.m. Skaaret virker å være en god partner for å ta denne diskusjonen sammen med. Arbeidet blir viktig for det nye styret.

Det har i perioden vært en del utfordringer med Grønlandsleiret 10. Utgangsdøren fra bakgården har ofte stått ulåst, det samme har døren til søppelrommet. Det har vært salg av rusmidler, avfall har blitt plassert åpent, brannalarm blir ikke fulgt opp m.m. Styret har tatt opp dette med Boligbygg og deres vaktmester og situasjonen har bedret seg noe.

## Helse, miljø og sikkerhet

Styret arbeider for å etablere og opprettholde gode rutiner for HMS-arbeid, og har en HMS-ansvarlig i styret som har ansvar for oppfølging av løpende helse-, miljø og sikkerhet i samarbeid med styreleder og portner.

Styret har i 2023 søkt om, og fått tildelt, ca. 48.000,- i midler fra OBOS til miljøtiltak. Dette initiativet videreføres av OBOS fremover så det nye styret vil fortsette å søke om midler. Styret har gjennomført flere tiltak i perioden relatert til brannsikkerhet. Anlegget for brannvarsling er kontrollert og utbedret, vi har informert beboere om brannvarslere og batteribytte. Alle beboere fikk et brannteppe i julegave i 2023. Disse ble utdelt i forbindelse med julegløggen i desember.

Vi har ikke hatt alvorlige problemer i perioden med tyverier og hærverk, slik det har vært tidligere år. Derimot kjenner styret på en merkbar økning i rusproblemer, psykiatri, salg av rusmidler og voldsepisoder i området. Garasjeanlegget vårt er utsatt for hasj-samlinger og salg av rusmidler. Det har vært tre alvorlige voldsepisoder i våre bygninger i løpet av 2023 som medførte kroppsskader og politianmeldelser. Ett tilfelle medførte voldsoffer-erstatning. Politiet har kommet fort de gangene vi har ringt, men de ser ikke ut til å kunne forhindre kriminaliteten.

Grønland Beboerforening er kjent med utfordringene og har lenge arbeidet for å få de åpne rusmiljøene og den åpne kriminaliteten ut av boligområdene. Vi har fått et nærmiljøpoliti, men satsingen lokalt på Grønland har ikke blitt like stor som forventet. Beboerforeningen jobber for et tett samarbeid med nærmiljøpolitiet.





## Renhold, avfall og søppelrommet

Alliansen Renhold har hatt ansvaret for trappevask og matteservice i borettslaget siden 2021. Styret valgte å vurdere avtalen på nytt fordi prisene har økt. Det ble innhentet flere tilbud på ny renholdsavtale. Etter en samlet evaluering har styret bestemt å bytte til Cleanit AS. Ny avtale er signert og Cleanit startet med renholdet hos oss fra februar 2024.

Vi opplevde økende utfordringer i søppelrommet i 2023. Det var problemer med lukt, gulvet var veldig slitt, døren mot gaten var skadet og lot seg ikke justere. Styret har i siste periode lagt nytt epoxygulv i søppelrommet, byttet ytterdøren (med stålbeskyttelse mot hard medfart) og tegnet en avtale med Ren Dunk AS for jevnlig skrubbing av containerne (fire ganger i året). Vi har sett god effekt av dette og søppelrommet er blitt et noe bedre sted.
Vi har fortsatt utfordringer med at noen få beboere setter i fra seg diverse ting som ikke er husholdningsavfall i søppelrommet. Dette skaper mye ekstra arbeid for portner fordi vi er nødt til å lagre dette et midlertidig sted i påvente av container.
Husk at søppelrommet kun er for vanlig husholdningsavfall. Kast ikke annet enn papp og papir i papir-containerne. På Vibbo finner du informasjon om hvor du kan bli kvitt andre ting. Det er en gjenbruksstasjon på Helga Helgesens plass hver mandag kl 16:00-17:30, se Oslo Kommunes sider, søk på «Grønland gjenbruksstasjon».

## Nøkler

Styret har informert inngående om nøkler på Vibbo så vi skal ikke gjenta for mye her. Oppsummert er situasjonen slik:

Dagens nøkkelsystem er utgått. Det er ikke mulig å få tak i flere nøkkelemner. Vi har fortsatt tilgang til noen få emner for gamle dører som virker på ytterdørene. Når vi er tomme så må styret vurdere om det er behov for å skifte låser i ytterdørene.

**OBS: Det betyr at styret ikke lenger kan bestille nye nøkler til individuelle leilighetsdører! Hver enkelt beboer må derfor selv bestille og bekoste bytte av sylinder eller lås hvis det oppstår behov for nye nøkler.**

Byhagen benytter digitale nøkler, OBOS nøkkel, for fellesdører og garasjeport. Beboere eller besøkende kan åpne fellesdører ved hjelp av "Unloc"-appen. Du kan dele tidsbegrensede eller varige nøkler til familie, venner eller en håndverker. Du kan bruke unloc-Appen fra mobiltelefonen til å åpne fellesdører, kjellerdører, søppelrommet og garasjeporten. Unntaket er kjellerdører i oppgang 43, hvor vi ikke har installert motorisert dør slik at man fortsatt må ha fysisk nøkkel for tilgang.

Styret har installert unloc sin digitale porttelefon, hvor beboere kan åpne ytterdøren ved å svare «1» på en telefonsamtale fra Doorbell-roboten (fra nummer 2350xxxx).
Styret har testet installasjon av digitale løsninger for private leilighetsdører. Det finnes mange forskjellige tekniske løsninger for dette, og ting utvikler seg raskt. Vi har testet ID Lock 150 med Z-wave og FutureHome Hub. ID Lock sin nye modell 202 Multi bør også fungere. Stadig flere smarthjem-løsninger er kommet med døråpnere. Dermed er mulig å åpne egen leilighetsdør fra hvor som helst via mobilen- i tillegg til å kunne bruke PIN-koder og RFID-brikker.

## Internet og Kabel-TV

Borettslaget har i mange år hatt en avtale med Telenor om TV-signaler og bredbånd. Vi har hatt et HFC nett (Hybrid Fiber Coaksial), som betyr at fremføring av signaler til bygget har vært basert på fiberkabler i gaten, mens det interne nettet (kablene i selve bygget og inn i leilighetene) har vært tradisjonelle coax kabler.
En arbeidsgruppe ble etablert våren 2023 for å anbefale framtidig løsning for bredbånd og TV i Byhagen borettslag. Gruppen gjennomførte en behovsundersøkelse, vurderte alternative løsninger for kombinasjon av TV- og bredbåndsleverandører knyttet til pris og tjenestetilbud, samt implikasjoner for borettslagets beboere for valg av leverandør og løsning.

Arbeidsgruppen leverte en innstilling til styret med anbefalinger for veien videre i november 2023. Arbeidsgruppen anbefalte at borettslaget skulle tegne ny avtale om fiberløsning fra OpenNet (som eies av OBOS). Dette gir en fremtidsrettet infrastruktur og moderne tjenestetilbud til en vesentlig lavere pris enn fra Telenor.

Styret vedtok i desember 2023 å følge innstillingen fra arbeidsgruppen. Ny avtale med OpenNet er signert, og avtalen med Telenor er sagt opp. For å ivareta beboere som kun ønsker bredbånd, vil borettslaget ikke inngå kollektiv avtale om TV-abonnement. For å ivareta beboere som både ønsker bredbånd og TV-abonnement, etableres en avtale med OpenNet (gjennom Riks-TV) som klargjør alle leiligheter i borettslaget for TV med en Riks-TV strømmeboks. Den enkelte beboer kan dermed velge å kjøpe valgfri TV-pakke individuelt fra Riks-TV til 40% rabatt av listepris.

Det skal etableres et prosjekt med deltakere fra både fra OpenNet og Byhagen Borettslag for å koordinere leveransen av den nye løsningen. Avtalen innebærer etablering av ny infrastruktur med fiberkabler inn til hver enkelt leilighet. Planen er at ny løsning skal være i drift i juni 2024. Det nye styret må prioritere dette prosjektet og sørge for god informasjon til alle beboere.

## Forsikringer

Bygningsmassen er forsikret gjennom If, avtalenummer SP750755. Forsikringen betales av Norbygatekvartalet og kostnadene deles derfor med Thon. Det er også årsaken til at forsikring ikke står som en kostnad i Byhagens regnskap, men er inkludert i posten «kostnader sameie».
Borettslaget har tegnet yrkesskadeforsikring for portner gjennom OBOS (Tryg forsikring).
Vi minner om at den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## Varmesentral og strøm

Borettslaget har vannbåren gulvvarme basert på bergvarmepumper. Vi har en serviceavtale for varmeanlegget, og oppfølging og service er gjennomført som planlagt i denne styreperioden. Kostnader relatert til varme deles med Oslo Kommune Boligbygg, som eier Grønlandsleiret 10, hvor de betaler 23,08%.
Anlegget trenger regelmessig «lufting», som betyr å slippe ut luft i systemet i leilighetene i øverste etasje. Dette har blitt utført i flere omganger ila 2023.





Det ble oppdaget avsetninger i vannrørene som i noen leiligheter bidrar til at aktuatorene kan åpne seg, men at ventilene (som aktuatorene skal styre) går i lås eller går tregt. Dette kan gjøre at varmtvannet ikke sirkulerer slik det skal og at gulvene er kalde. For å motvirke denne tendensen besluttet styret i desember 2023 å montere nytt magnetittfilter i kjelleren, etter anbefaling fra rørlegger. Magnetitt er et stoff som dannes når jern ruster uten oksygentilførsel. Installasjonen ble delvis finansiert av miljømidler fra OBOS og delt med Boligbygg. Det har også vært flere andre utbedringer av varmeanlegget i siste periode, bl.a. ifm lekkasjer og skifte av ventiler.

Hjernen i varmesentralen, fire kompressorer i kjelleren, holder fortsatt stand. Det er en kjent utfordring med anlegget at det ikke har høy nok kapasitet til fullt å dekke oppvarming av alle boenheter når det blir skikkelig kaldt, eller når temperaturen faller raskt. De øverste etasjene får mindre trykk og har større varmetap i de kalde periodene, noe som gjør at beboerne øverst vil trenge ekstra varmekilder. Styret har vurdert tiltak, men det er ingen enkel løsning på dette.

Borettslaget har en strømavtale hos Entelios. Det er en gunstig rammeavtale gjennom OBOS. Entelios gjennom-fakturerer nettleien fra Elvia AS hvor strømstøtten trekkes fra. Entelios sin portal gir full oversikt over strømforbruket vårt. I all hovedsak handler det om oppvarming (gulvvarmen) og varmtvann. Dette er forbruk som styret i liten grad kan påvirke, så vi oppfordrer beboere til å være energibevisste og ikke sløse med varmtvann, eller for høy innetemperatur. Strømkostnadene for oppvarming og varmtvann fordeles med Oslo Kommune Boligbygg (Grønlandsleiret 10) etter avtalt delingsbrøk.

Styret har vurdert muligheten for individuell måling av energi- og vannforbruk, noe som også ble diskutert på Generalforsamlingen våren 2023. Vi vurderer ikke at det er hensiktsmessig å innføre individuelle vannmålere i borettslaget, verken for kaldt/varmtsvannforbruk eller for gulvvarme. Det er for mange komplikasjoner og kostnader forbundet med dette som vi vurderer til å tale imot å gjøre endringer.

Styret vurderer at det per nå er lite sannsynlig at det vil være regningssvarende å etablere solceller på takene våre. Men det er bestilt en tilstandsvurdering av taket (i samband med planlagt takarbeid for å tette vannlekkasjer) som vil kunne gi oss informasjon om levetiden på taket. Solceller kan bli aktuelt den dagen vi må legge nytt tak.

## Ventilasjon og kjøling

Alle leiligheter har balansert ventilasjon med aggregater av type Flexit. Service av anlegget skal skje regelmessig, som innebærer inspeksjon, skifte av filtre, støvsuging m.m. Full service i alle leiligheter ble gjennomført i oktober 2023.

Ventilasjonsanleggene i den enkelte leilighet skal til enhver tid være i drift. Dette for å unngå fukt og soppdannelser. Ventilasjonsanlegget i den enkelte leilighet er beboers eget ansvar fordi det er et helt separat, isolert system. Utbedring eller skifte av ventilasjonsanlegg skal koordineres med styret og portner for å sikre langsiktig vedlikehold. Det er sterkt anbefalt å fortsatt velge Flexit-løsninger hvis anlegget må skiftes ut.

Styret har avslått søknader om å installere kompressor for aircondition fordi de støyer for mye. Klimaendringene kan imidlertid fremtvinge et behov for kjøling i sommerperioden. Vi har så langt ikke funnet noen konkrete gjennomførbare alternativer for kjøling.

### Heiser

Heisene fungerer fortsatt stabilt og får regelmessig vedlikehold fra Schindler Norge. De overvåkes digitalt og varsler selv ved driftsproblemer eller behov for service.
Sikkerhetskontroll av heisene utføres i henhold til regelverket av Heiskontrollen (via en rammeavtale med OBOS).

### Brannvarsling

Borettslaget har et felles brannvarslingsanlegg i fellesarealer og i alle leiligheter med kun én fluktrute (som i praksis betyr alle leiligheter som har dør mot en innvendig oppgang, og ikke mot svalgangen). Autronica utførte en årlig kontroll på brannvarslingsanlegget januar 2023 og januar 2024. Styret har fulgt opp og fått utbedret de anbefalinger og pålegg som ble funnet i 2023. Det ble ikke funnet noen avvik i 2024. Kostnadene til kontroll og utbedring av brannvarslingsanlegget betales av Norbygatekvartalet sameie, hvor Byhagens andel utgjør ca 89%, og er inkludert i posten «kostnader sameie» i regnskapet til borettslaget.
Styret har så langt valgt å ikke utvide anlegget til å inkludere leiligheter mot svalgangen fordi disse leilighetene har alternativ rømningsvei. Det er viktig at beboere i leiligheter mot svalgangen selv påser at de har egne monterte og fungerende røykvarslere.
Styret valgte å kjøpe inn en liten julegave til alle beboere julen 2023. Den bestod av et brannteppe til oppbevaring på kjøkkenet.

### Garasje og gjesteparkering

Borettslaget har et garasjeanlegg med 28 registrert plasser.
Ladeanlegget for elbiler ble installert sommeren 2019. Strømforbruket for lading faktureres månedlig direkte til den enkelte beboer. Borettslaget har ingen kostnader i regnskapet relatert til billading.

Bilkollektivet leier to parkeringsplasser fra borettslaget. Leieprisen indeksreguleres årlig, og er per 1. januar 2024 kr 1.937,- per måned. Dette inkluderer tilgang til elbillading (men ikke strømkosten).

Borettslaget har en gjesteplass for parkering. Den kan bookes og betales via Vibbo. Systemet er tillitsbasert. Det har vært noen tilfeller av beboere som «glemmer» å booke plassen, eller «glemmer» å betale for bruken. Vi har hengt opp flere plakater om dette og følger med på hvem som betaler. La oss slippe å måtte innføre avtale om borttauing.
Ny garasjeport ble montert i februar 2023. Porten har fungert stabilt og fint, men den gir fra seg mer støy enn den gamle. Det har vært utført flere tiltak for å redusere støyen fra porten, men problemet er ikke helt borte.

## Protokoll til årsmøte 2024 for Byhagen B/L

**Organisasjonsnummer**: 981253582
Møtet ble avholdt 17. april kl. 19:00, Fellesrommet, Norbygata 39.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

**Styrets innstilling**
Styret går inn for at styreleder skal lede møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Jorulf Beitland er valgt som møteleder.
> ✓ **Vedtatt.**

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.
> ✓ **Vedtatt.**

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

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 Majken Bjerknes Hjalmarsen foreslått. Som protokollvitner foreslås Heidi Lind Hopstock og Lill Hariet Koi.
> ✓ **Vedtatt.**

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Vedtatt.**

### 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

### 6. Fastsettelse av honorarer

Samlet styrehonorar for tidligere år har vært:
2023: 110.000,-.
2022: 100.000,-
2021: 100.000,-
2020: 90.000,-
1029: 80.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 110 000.
> ✓ **Vedtatt.**

### 7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende personer til verv i Byhagen borettslag 2024.

**Styreleder (2 år)**
Følgende ble valgt:
Lilly Røv

Følgende stilte til valg:
Lilly Røv

**Styremedlem a) (2 år)**
Følgende ble valgt:
Camilla Rochlenge

Følgende stilte til valg:
Camilla Rochlenge

**Styremedlem b) og c) (1 år)**
Følgende ble valgt:
Jorulf Beitland
Emilie Rathe Knutsen

Følgende stilte til valg:


Transaksjon 09222115557515490010 Signert JB, HLH, LHK, MBH2

Jorulf Beitland
Emilie Rathe Knutsen

**Varamedlem (1 år)**
**Følgende ble valgt:**
**Torodd Eriksen**
**Aida Ghebreselasie**
**Heidi Lind Hopstock**

Følgende stilte til valg:
Torodd Eriksen
Aida Ghebreselasie
Heidi Lind Hopstock

**Valgkomitee medlem (1 år)**
**Følgende ble valgt:**
**Kristoffer Fagerli Sæthren**
**Erik Hovland**
**Ingunn Midtun**

Følgende stilte til valg:
Kristoffer Fagerli Sæthren
Erik Hovland
Ingunn Midtun

### 8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

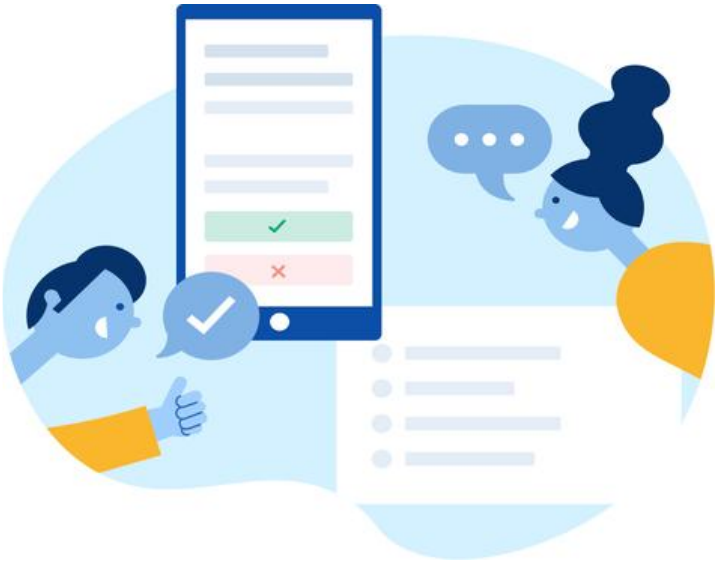
Valgkomiteen innstiller følgende personer:

**Delegat (1 år)**
**Følgende ble valgt:**
**Lilly Røv**

Følgende stilte til valg:
Lilly Røv

**Varadelegat (1 år)**
**Følgende ble valgt:**
**Jorulf Beitland**

Følgende stilte til valg:
Jorulf Beitland



# Ekstraordinært årsmøte 2023

Byhagen B/L

Digitalt årsmøte avholdes 28. august - 31. august 2023

## Velkommen til årsmøte i Byhagen B/L

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

**Digital avstemning:**
Avstemningen åpner 28. august kl. 09:00 og lukker 31. august kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/600

**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.

***

Møteleder: Jorulf Beitland

Forslag til protokollvitner: Anne Kristine Amble og Lilly Røv

Hvis du ikke har anledning til å avgi stemme digitalt kan du benytte vedlagte stemmeseddel og legge i postkassen til styreleder Jorulf Beitland i oppgang 43 innen avstemmingens slutt.

**Saker til behandling**

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Forslag om endring av vedtektene om rett til å overdra parkeringsplass til andre enn andelseiere i borettslaget

Med vennlig hilsen,
**Styret i Byhagen B/L**

Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Heldigitalt møte med digital avstemning er anbefalt når det er enkle saker til behandling som ikke krever diskusjon. Ettersom det kun er mulig å stemme for eller imot, må også navn på møteleder og protokollvitner være påført innkallingen før den sendes ut.

Invitasjonen til årsmøtet må sendes ut minimum åtte og maksimum tyve dager i forkant av selve årsmøtedatoen. Avstemningen må minimum vare i tre dager.

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

**Forslag til vedtak**
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**
Anne Kristine Amble og Lilly Røv er valgt til å signere protokollen.

Sak 3

## Forslag om endring av vedtektene om rett til å overdra parkeringsplass til andre enn andelseiere i borettslaget

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Garasjeplassene i Byhagen er egne juridiske salgsobjekter som kan ovedras til andre uavhengig av leilighet. De kan derfor omsettes separat. Vi har hatt endel tilfeller av det i borettslaget gjennom årene.

Vedtektene fastslår at andelseiere i borettslaget har forkjøpsrett for garasjeplasser. Det betyr at vi som er beboere har forskjøpsrett hvis noen vil selge en garasjeplass.

Hvis det ikke er noen beboere internt som er interessert i å kjøpe en garasjeplass som ligger ute til salg er det mulig å selge denne til en ekstern kjøper, etter godkjenning fra styret. Men dagens



vedtekter har en klausul som ikke tillater dette "hvis det er utstedt partiobligasjon for innskuddet til parkeringsplassen".

Styret gjorde et vedtak den 1. juni 2023 om å godkjenne salg eksternt av en parkeringsplass, som tilhører en tidligere beboer som nå har flyttet og solgt leiligheten uten tilhørende parkeringsplass. Styret var av den oppfatning at det ikke var utstedt partialobligasjoner for noen av plassene. Dette viste seg senere å ikke være korrekt. Den aktuelle plassen er registrert opprinnelig (fra stiftelsen av borettslaget) med en partialobligasjon. Dermed ble styrets vedtak i strid med vedtektene pga den spesifikke paragrafen som ikke tillater at garasjeplasser som har partialobligasjon kan selges eksternt.

Det er forøvrig ikke alle plasser som opprinnelig hadde slik partialobligasjon, bare noen (som betyr at det har vært forskjellsbehandling av plassene frem til nå).

Begrunnelsen for partialobligasjonene i sin tid var trolig at noen av plassene var delfinansierte med fellesgjeld og fungerte som sikkerhet for den opprinnelige finansieringen av borettslaget (før år 2000). OBOS har i tillegg uttrykt at denne begrensningen i vedtektene ikke kunne oppheves fordi partialobligasjonene var spesifikt regulert i stiftelsesdokumentene til borettslaget i sin tid, dokumenter som overstyrte vedtektene.

Uansett: Nå har styret imidlertid fått en skriftlig betenkning fra en advokat i OBOS som bekrefter at henvisningen til partialobligasjoner må ansees som foreldet siden de ikke lenger har noen funksjon i forhold til å være sikkerhet for lån. Advokaten hevder at selve obligasjonene (som kun fantes i papirform den gang) sansynligvis uansett er destruert etter at den nye borettslagsloven trådte i kraft i 2006. Dermed gir det nå juridisk åpning for at vi kan endre vedtektene og fjerne henvisningen til partialobligasjoner slik at det åpner for salg av garasjeplasser eksternt hvis det godkjennes av styret.

Den aktuelle beboeren ønsker å selge plassen. Salget har ligget ute med oppslag på Vibbo lenge for at beboere skulle kunne benytte forskjøpsrett. Ingen beboere har meldt interesse. Styret har godkjent at salg kan skje eksternt, men den beslutningen er per nå dessverre i strid med vedtektene, selv om partialobligasjonene ansees foreldet.

På denne bakgrunn foreslår styret å endre første avsnitt i punkt 2-3 i borettslagets vedtekter:

Nåværende tekst: "En andelseier har, etter at det er gitt samtykke fra borettslaget, rett til å overdra rettighetene til sin parkeringsplass. Hvis det er utstedt partiobligasjon for innskuddet til parkeringsplassen kan overtagelse bare foretas til andelseiere i borettslaget."

Forslag til ny tekst: "En andelseier har, etter at det er gitt samtykke fra borettslaget, rett til å overdra rettighetene til sin parkeringsplass. **Etter at forkjøpsrett er avklart kan styret godkjenne overdragelse til en ekstern kjøper. Eksterne eiere skal betale fellesutgifter for garasjeplassen på linje med øvrige interne eiere**."

Det understrekes at dette ikke betyr fritt fram for alle til å selge plassene eksternt. I tillegg til at alle salg skal utlyses internt først med forkjøpsrett så kreves i tillegg en godkjenning av styret i form av et styrevedtak før et slikt salg kan finne sted.

Vi ønsker alle helst at beboere skal eie parkeringsplassene. Men vi har idag uansett ganske mange plasser som leies ut til eksterne. Så endringen har liten praktisk konsekvens. Nøkler og tilganger er strengt administrert.

**Styrets innstilling**

Styret ber generalforsamlingen om støtte til å endre vedtektenes punkt 2-3 for å tillate eksternt salg dersom det er godkjent av styret.

**Forslag til vedtak**

Teksten i punkt 2-3 i Byhagen borettslag's vedtekter endres som beskrevet i forslaget.

## Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Byhagen B/L

**Organisasjonsnummer:** 981253582
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. august kl. 09:00 til 31. august kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Godkjenning av møteinnkallingen

Heldigitalt møte med digital avstemning er anbefalt når det er enkle saker til behandling som ikke krever diskusjon. Ettersom det kun er mulig å stemme for eller imot, må også navn på møteleder og protokollvitner være påført innkallingen før den sendes ut.

Invitasjonen til årsmøtet må sendes ut minimum åtte og maksimum tyve dager i forkant av selve årsmøtedatoen. Avstemningen må minimum vare i tre dager.

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Anne Kristine Amble og Lilly Røv er valgt til å signere protokollen.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 3. Forslag om endring av vedtektene om rett til å overdra parkeringsplass til andre enn andelseiere i borettslaget

Garasjeplassene i Byhagen er egne juridiske salgsobjekter som kan ovedras til andre uavhengig av leilighet. De kan derfor omsettes separat. Vi har hatt endel tilfeller av det i borettslaget gjennom årene.

Vedtektene fastslår at andelseiere i borettslaget har forkjøpsrett for garasjeplasser. Det betyr at vi som er beboere har forskjøpsrett hvis noen vil selge en garasjeplass.

Hvis det ikke er noen beboere internt som er interessert i å kjøpe en garasjeplass som ligger ute til salg er det mulig å selge denne til en ekstern kjøper, etter godkjenning fra styret. Men dagens vedtekter har en klausul som ikke tillater dette "hvis det er utstedt partiobligasjon for innskuddet til parkeringsplassen".

Styret gjorde et vedtak den 1. juni 2023 om å godkjenne salg eksternt av en parkeringsplass, som tilhører en tidligere beboer som nå har flyttet og solgt leiligheten uten tilhørende parkeringsplass. Styret var av den oppfatning at det ikke var utstedt partialobligasjoner for noen av plassene. Dette viste seg senere å ikke være korrekt. Den aktuelle plassen er registrert opprinnelig (fra stiftelsen av borettslaget) med en partialobligasjon. Dermed ble styrets vedtak i strid med vedtektene pga den spesifikke paragrafen som ikke tillater at garasjeplasser som har partialobligasjon kan selges eksternt.

Det er forøvrig ikke alle plasser som opprinnelig hadde slik partialobligasjon, bare noen (som betyr at det har vært forskjellsbehandling av plassene frem til nå).

Begrunnelsen for partialobligasjonene i sin tid var trolig at noen av plassene var delfinansierte med fellesgjeld og fungerte som sikkerhet for den opprinnelige finansieringen av borettslaget (før år 2000). OBOS har i tillegg uttrykt at denne begrensningen i vedtektene ikke kunne oppheves fordi partialobligasjonene var spesifikt regulert i stiftelsesdokumentene til borettslaget i sin tid, dokumenter som overstyrte vedtektene.

Uansett: Nå har styret imidlertid fått en skriftlig betenkning fra en advokat i OBOS som bekrefter at henvisningen til partialobligasjoner må ansees som foreldet siden de ikke lenger har noen funksjon i forhold til å være sikkerhet for lån. Advokaten hevder at selve obligasjonene (som kun fantes i papirform den gang) sansynligvis uansett er destruert etter at den nye borettslagsloven trådte i kraft i 2006. Dermed gir det nå juridisk åpning for at vi kan endre vedtektene og fjerne henvisningen til partialobligasjoner slik at det åpner for salg av garasjeplasser eksternt hvis det godkjennes av styret.

Den aktuelle beboeren ønsker å selge plassen. Salget har ligget ute med oppslag på Vibbo lenge for at beboere skulle kunne benytte forskjøpsrett. Ingen beboere har meldt interesse. Styret har godkjent at salg kan skje eksternt, men den beslutningen er per nå dessverre i strid med vedtektene, selv om partialobligasjonene ansees foreldet.

På denne bakgrunn foreslår styret å endre første avsnitt i punkt 2-3 i borettslagets vedtekter:

Nåværende tekst: "En andelseier har, etter at det er gitt samtykke fra borettslaget, rett til å overdra rettighetene til sin parkeringsplass. Hvis det er utstedt partiobligasjon for innskuddet til parkeringsplassen kan overtagelse bare foretas til andelseiere i borettslaget."

Forslag til ny tekst: "En andelseier har, etter at det er gitt samtykke fra borettslaget, rett til å overdra rettighetene til sin parkeringsplass. **Etter at forkjøpsrett er avklart kan styret godkjenne overdragelse til en ekstern kjøper. Eksterne eiere skal betale fellesutgifter for garasjeplassen på linje med øvrige interne eiere**."

Det understrekes at dette ikke betyr fritt fram for alle til å selge plassene eksternt. I tillegg til at alle salg skal utlyses internt først med forkjøpsrett så kreves i tillegg en godkjenning av styret i form av et styrevedtak før et slikt salg kan finne sted.

Vi ønsker alle helst at beboere skal eie parkeringsplassene. Men vi har idag uansett ganske mange plasser som leies ut til eksterne. Så endringen har liten praktisk konsekvens. Nøkler og tilganger er strengt administrert.

**Styrets innstilling**

Styret ber generalforsamlingen om støtte til å endre vedtektenes punkt 2-3 for å tillate eksternt salg dersom det er godkjent av styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Teksten i punkt 2-3 i Byhagen borettslag's vedtekter endres som beskrevet i forslaget.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Protokollen signeres av:

Møteleder
Navn: Jorulf Beitland /s/
Protokollvitne 1
Navn: Anne Kristine Amble /s/
Protokollvitne 2
Navn: Lilly Røv /s/

**HUSORDENSREGLER FOR**

**BYHAGEN BORETTSLAG**

VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING DEN 03.04.02
Sist endret 18.06.21

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 husordensregler er å anse som brudd på husleiekontrakten, og kan føre til oppsigelse av denne. 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 fellesområder ute. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Det skal være ro i bakgården i tidsrommet kl.22-07. Bruk av ballbingen etter kl. 22 er ikke tillatt.

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.

**§ 3 Bruk av uteområdene**
Bolig nr 1001 og 1002 som ligger på bakkeplan har bruksrett til et begrenset område som skal være angitt på borettslagets situasjonsplan (kart). Eventuell hekk må ikke settes slik at det er til sjenanse for naboer eller hindrer fremkommelighet, for eksempel transport av større gjenstander så som hagemøbler og lignende.

Utekraner må stenges og tappes før frosten kommer.

Alt fellesareal står til beboernes benyttelse. Gårdsrommet deles med tilliggende bebyggelse mot Grønlandsleiret. Borettslagets beboere må følge de bestemmelser som blir vedtatt for bruk av felles gårdsrom.



Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger under rekkverkshøyde.

Ballspill er kun tillatt i ballbingen.

**§ 4 Kjøring og parkering**
Boligområdet er planlagt bilfritt. Det er ikke tillatt å kjøre inn i gårdsrommet uten etter spesiell tillatelse fra styret i henhold til reglene for gårdsrommet

Parkering skal skje på anviste plasser i garasjeanlegg. Det er egne ordensregler for garasjeanlegget som er inntatt som vedlegg til husordensreglene.

**§ 5 Dyrehold**
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

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.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

**§ 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 Økologisk drift**
Beboerne forplikter seg til å følge de til en hver tid gjeldende regler og retningslinjer for kildesortering av husholdningsavfall.

Beboerne forplikter seg til å følge de til en hver tid gjeldende regler og retningslinjer for kompostering av husholdningsavfall.

Vegetasjonen i gårdsrommet, på fasader og altangangene er viktig del av det økologiske prosjektet. Beboerne skal bidra til at vegetasjonen skjøttes tilfredstillende og ikke skades. De som ønsker å delta i bruk av veksthus og parsellbed må følge de til en hver tid gjeldende regler og retningslinjer.

Vanntønnene i gårdsrommet skal primært brukes til vanning og renhold av felles redskap. Dersom der er overskudd av vann kan dette brukes til vasking av sykler og lignende. Sløsing med vann fra nettet skal unngås.

Det er en rekke andre miljøvennlige og ressursbesparende tiltak i borettslaget som beboerne vil ha et felles ansvar for å etterse.

Dersom det oppstår feil eller mangler ved installasjonene må dette meldes så snart som mulig til styret/portner.

**§ 8 Søppel**
Det er eget avfallsrom ved inngangen i Nordbygata 39. Søppelbeholder er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Det må ikke settes avfall utenfor søppelbeholderne.
Se for øvrig § 7 om økologisk drift vedrørende kildesortering og kompostering.

**§ 9 Fellesarealer**
Renhold av felles trapperom utføres av beboerne etter tur (dersom ikke arbeidet settes bort). Barnevogner, sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser.

**§ 10 Endring av husordensreglene**
Styret kan fastsette vanlige ordensregler. Alle beboere må informeres godt ved eventuelle endringer i vanlige ordensregler. Regler som etter prinsipper om «saklighet, nødvendighet og inngripen» ikke kan defineres som «vanlige» skal vedtas på generalforsamlingen med alminnelig flertall. Reglene om økologisk drift (se paragraf 7) kan ikke endres uten godkjennelse av Oslo kommune Bolig- og eiendomsetaten.



**VEDLEGG TIL HUSORDENSREGLENE**

**Ordensregler for garasjeanlegget i Byhagen Borettslag**

1) Garasjeanlegget skal kun benyttes til kjøretøy (her definert som bil, tilhenger, motorsykkel, moped, sykkel og elsykkel) og tilhørende tilbehør (f.eks takstativ, skistativ, skiboks og dekk/hjul), ikke til oppbevaring av andre ting.

   Kjøretøy skal stå parkert på anvist nummerert plass, og slik at det ikke står til ulempe for naboplassene. Kjøretøy skal ikke plasseres for langt ut fra veggen slik at andre beboere får vanskeligheter med å benytte sine plasser. Plassen skal holdes ryddig slik at brannmannskaper er sikret god fremkommelighet ved eventuell slokkeinnsats. Hjul/dekk bør fortrinnsvis henges opp på vegg, evnt oppbevares i kjellerbod. Sykler bør fortrinnsvis oppbevares i borettslagets sykkelrom.

   Det skal aldri oppbevares brannfarlige væsker eller utføres brannfarlige arbeider i garasjeanlegget.

   Avskiltede biler skal være forsynt med tydelig plakat på frontrutens innside med eierens navn, adresse og leilighetsnummer. Bilvrak skal ikke hensettes på garasjeplassene.

2) Borettslaget er uten ansvar for verdier som oppbevares i eller ved bilene. Borettslaget har heller ikke ansvar for skade som måtte bli påført på grunn av kollisjoner i garasjen.

3) Uvedkommende har ikke adgang til garasjene. Garasjeportene og dørene skal være låst når garasjen forlates.

   Eieren er ansvarlig for skader som påføres garasjen av ham, hans familie, folk i hans tjeneste eller andre han gir adgang til anlegget.

4) Eieren må sørge for å holde plassen fri for søppel og avfall, jfr. gjeldende brannforskrifter.

   Eier er pliktig/ansvarlig for at bil og andre ting fjernes når garasjefeiing skal foretas. Oppslag om feiing vil bli satt opp i god tid i hvert enkelt tilfelle etter behov.

   Biler eller andre ting som blir stående etter varsel om feiing er gitt, kan bli tauet vekk/fjernet for eierens regning.

5) Styret eller den styret/generalforsamlingen bemyndiger kan besørge biler som er ulovlig parkert borttauet eller iverksette andre preventive tiltak.

6) Eieren må ikke foreta innredning eller montere innretninger som medfører ulemper for de øvrige garasjeeierne eller påfører eiendommen økte avgifter eller kostnader.

7) Utleie av garasjeplassen skal alltid meldes til styret i borettslaget. Beboere har førsterett ved utleie. Tilgang til garasjeporten må bestilles ved utleie til andre enn beboere i borettslaget. Eier er fortsatt ansvarlig for plassen og at ordensreglene følges.

8) Maksimal hastighet i garasjen er 10 km/t. Fullt kjørelys må brukes.

Bruk av horn og rusing av motoren er strengt forbudt. Bilmotoren må ikke gå på tomgang. Reparasjoner og vask av biler er ikke tillatt i garasjeanlegget. Olje, bensin og dieselsøl må ikke forekomme.

Det er ikke tillatt å la barn leke i garasjeanlegget.

## Søknad om dyrehold

**Søknad**

Undertegnede ……. adresse …… søker herved om rett til å holde ……..

**Erklæring**

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.

3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.



6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.

7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

……., den ……/……. Andelseiers underskrift: ……..

……., den ……/ ……. Medeiers underskrift: ……..

---

**Styrets tillatelse/avslag**

1. Styret gir tillatelse til å holde …….. på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av ……

……
……
……
……
……
……..

……., den ……../……. Styrets leder: ……..

# Vedtekter

for Byhagen borettslag org nr 981253582

vedtatt på ordinær generalforsamling den 10 mai 2007. Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 28.08.2023.

**1. Innledende bestemmelser**

**1-1 Formål**
(1) Byhagen 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) Laget er eier av seksjon nr. 1 i Norbygatekvartalet eierseksjonssameie. Laget skal ivareta andelseiernes interesser i sameiet.

(3) Laget har som særskilt formål å utprøve og realisere miljøvennlig drift av boligbygg i et sentralt boligstrøk,jf. pkt. 12

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

**2. Andeler og andelseiere**

**2-1 Andeler og andelseiere**
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(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. Samtlige andeler knyttet til omsorgsboligene eies ved etableringen av borettslaget av Oslo kommune, jf.pkt. 3-5.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn 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) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

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

(6) 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.

(7) 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. Dette gjelder også for omsorgsboligene nevnt i pkt. 2-1(2).

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

(4) Nekter 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) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn 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.

**2-3 Overføring og utleie av parkeringsplass**
(1) En andelseier har, etter at det er gitt samtykke fra borettslaget, rett til å overdra rettighetene til sin parkeringsplass. Etter at forkjøpsrett er avklart kan styret godkjenne overdragelse til en ekstern kjøper. Eksterne eiere skal betale fellesutgifter for garasjeplassen på linje med øvrige interne eiere.

(2) Andelseiere av garasjeplass kan leie ut denne, også til andre enn andelseiere, etter at det er varslet om utleien ved oppslag og det er gitt samtykke fra borettslaget. Søknad på eget skjema sendes styret for godkjenning før utleie skjer.

Eierne av garasjeplassen er ansvarlig for både plassen, nøkler, portåpnere og biler som er plassert på deres andel, samt at bilen har lovlige skilter og er forsikret.

Leieavtalen er en avtale mellom utleier og leietaker. Borettslaget er ikke ansvarlig for eventuelt inntektstap for utleier hvis parkeringsplassen i perioder ikke kan leies ut. Dette gjelder selv om slik leieavtale er inngått.

Borettslaget er ikke ansvarlig for eventuell skade på bil som måtte oppstå i forbindelse med leieforholdet, dersom årsaken til skaden ligger utenfor borettslagets ansvarsområde.

(3) Ved overdragelse av parkeringsplass har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Reglene om gjennomføring av forkjøpsrett i pkt. 3 gjelder så langt det passer.

Borettslaget kan fastsette nærmere regler for overdragelse og utleie av parkeringsplasser, samt gjennomføring av forkjøpsretten.

**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.

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

**3-2 Interne forkjøpsberettigede**
(1) 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.

(2) 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 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 3-3(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 opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kungjøres 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.

**3-4 Rettsovergang til nærstående**
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 eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. 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.

**3-5 Omsorgsboliger**

(1) Leilighetsnummer 2007, 2008, 2009, 3007, 3008, 3009, 4007, 4008, 4009, 5004, 5005 og 5006 er klausulert til omsorgsboliger frem til 09.09.2019. Disse boligene er forbeholdt personer som p.g.a. alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom har behov for en omsorgsbolig.

(2) Ved tildeling av omsorgsbolig skal andelseier gi melding til laget med opplysning om navn på den/de personer, herunder husstandsmedlemmer, som skal flytte inn.

(3) Ved overdragelse av omsorgsboliger jfr. pkt 2-1(2), herunder ved arv eller til andelseiers nærmeste familie, skal Oslo kommune utpeke ny andelseier som på ordinær måte skal godkjennes av borettslagets styre etter lov om borettslag § 4-5. Andre andelseiere enn Oslo kommune kan framleie boligen bare etter samtykke fra Oslo kommune og borettslagets styre.

(4) Høyeste lovlige overdragelsespris på omsorgsboligene fastsettes ved at opprinnelig innskudd og nedbetalt fellesgjeld (avdrag)på overdragelsestidspunktet reguleres i hht konsumprisindeksen med basis i indeksen pr 1. Mars 2000.

(5) Særreglene i pkt. 3-5 for andelene knyttet til omsorgsboligene gjelder så lenge klausuleringen opprettholdes.

**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) Bruksrett til balkongene i tilknytning til svalgangen er forbeholdt boligene på hver etasje. Boligene ved svalgangens begynnelse og slutt (dvs. bolig nr. 2001, 2006, 3001, 3006 osv.) kan bruke hver sin balkong nærmest egen bolig. Boligene nr. 2002 og 2003 osv. har bruksrett til én balkong i fellesskap, og det samme har boligene nr. 2004 og 2005 osv. Boligene i 5. etg. disponerer hver sin balkong fra svalgangen.

(5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

**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.

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

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



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

**4-3 Bygningsmessige arbeider**
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt.

Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, utvendige persienner, utvendige skodder mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Som varmebeskyttelse for takvinduer godkjenner vi utvendig manuelt betjent solskjerm, en grå-sort nettingduk som trekkes ned, av type VELUX Screen.

Markiser er godkjent, men kun i ensfarget blå farge tilsvarende H153 fra Hilmar Hammerhei eller kode 314011 fra Norsol, (eller tilsvarende farge fra annen leverandør). Dersom det kjøpes fra en annen leverandør er den enkelte andelseier ansvarlig for å sørge for at fargen stemmer.

Eventuelt vedlikehold av solskjerming (både ute og inne) er den enkelte andelseiers ansvar. Hvis takvinduer skal byttes er det andelseiers ansvar å erstatte eventuell sol- og varmeskjerming.

**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, vannslynger for oppvarming fra og med forgreningskap, rør for varmt/kaldtvann fra og med forgreningskap, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på 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 innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle 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 vannslynger for oppvarming.

(4) Borettslaget har lagt inn 1 felles service pr. år på ventilasjonssystemet i den enkelte leilighet, samtidig som det foretas kontroll og service på felles installasjoner - med utskifting av filter, så fremt det opprinnelige anlegget er installert. Øvrig utskifting av ventilasjonsanlegg, vedlikehold og filterskifte påligger den enkelte andelseier

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

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

**6-2 Betaling av felleskostnader**
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

**6-3 Borettslagets pantesikkerhet**
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

**7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

**7-1 Mislighold**
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

**7-2 Pålegg om salg**
(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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## 8. Styret og dets vedtak

**8-1 Styret**
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 3 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.

**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.

(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 BBLs 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 èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn 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 framtredende 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. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

**11-1 Vedtektsendringer**
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

**11-2 Forholdet til borettslovene**
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

**12. Miljøvennlig drift**

(1) Det er utarbeidet et særskilt miljøprogram med sikte på å fremme miljøvennlig drift av lagets boligbygg. Programmet angir miljømessig motiverte tiltak som er søkt realisert gjennom lagets investeringer og drift. Laget forplikter seg til å drive eiendommen i samsvar med miljøprogrammet slik det er gjennomført. Den enkelte andelseier forplikter seg til å bidra til lagets realisering av miljøprogrammet.

(2) Ved etableringen av laget er det gitt betydelig tilskudd fra Husbanken og Oslo kommune. Disse er bl.a. gitt som støtte til gjennomføring av miljøtiltak. Tilskuddene er gitt under forutsetning av at miljøtiltakene opprettholdes og evalueres i en femårs periode etter overtakelsen av boligene.
Opphør av miljøtiltakene eller brudd på forutsetningene for dem vil kunne medføre krav om tilbakebetaling av de offentlige tilskuddene.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for områdeutvikling

OBOS Utvikling AS
PB 6666 St. Olavs Plass
0129 OSLO

Dato: 16 APR. 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199704091-42 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Leon Stølan | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | TØYENGATA/NORDBYGATA 3 | Eiendom: | 230/334 |
| Tiltakshaver: | OBOS Utvikling AS | Adresse: | Postboks 6666 St.Olavs Plass, 0129 OSLO |
| Søker: | Arkitektene Dahl & Myrhol ans | Adresse: | Wilses gate 4, 0178 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

## FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 22.03.2000 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt igangsettingstillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Avdeling for områdeutvikling
Tilsyn, Team O-Å

Arild R. Johannessen
Prosjektingeniør

Kjell Leon Stølan
Saksbehandler

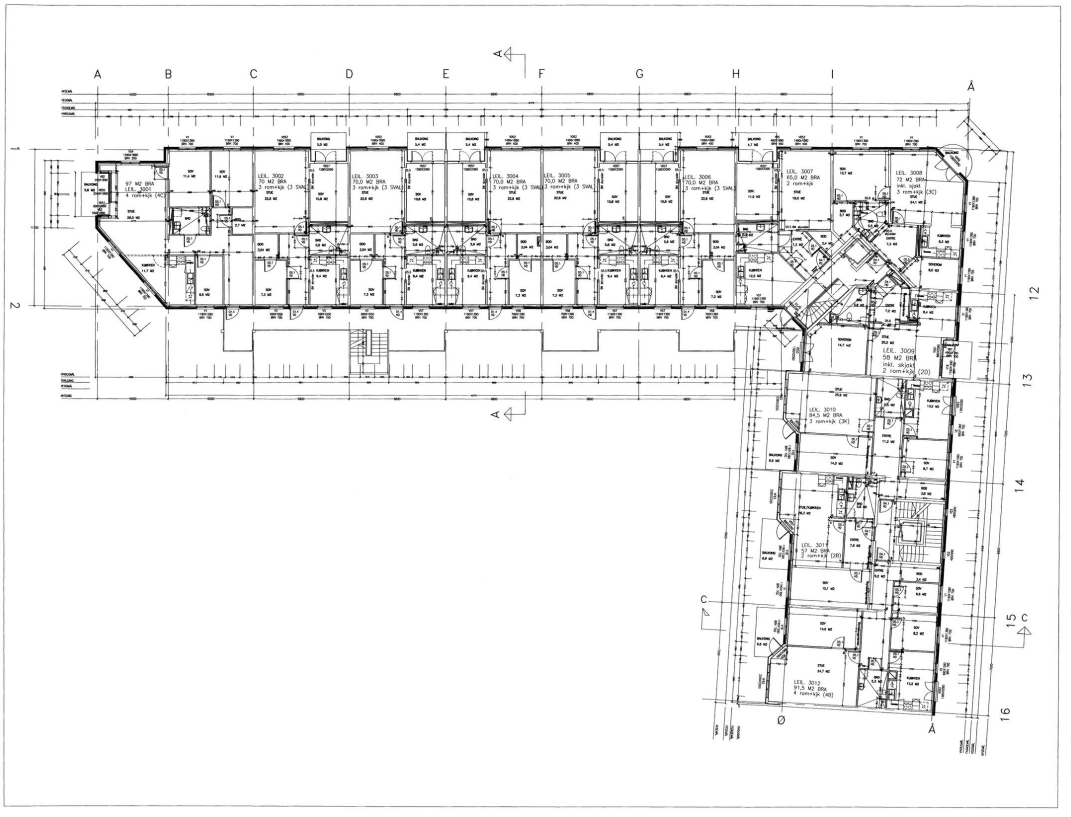
Kopi til: John Opseth, Vang, 2164 SKOGBYGDA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Tilsyn, Team O-Å
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA




BYGGHERRE
OBOS UTVIKLING AS

TEGNINGSNR. A–2.030 INDEX 0

SOM BYGGET

| | | |
|---|---|---|
| 12.08.98 | Heggkiner skue C og Eramo/kjøp skue 2-C | O |
| 30.06.98 | Arsenal 13-16 inkludert 6.1998/som omrisn. | N |
| 29.06.98 | Hill bod rel 3006, 3009,bod/Varer 3011,bod.L11-13) | M |
| 18.06.98 | Rev. diverr fmt. skjerms. gitter, bod rel. 3007 m.m. | L |
| 11.06.98 | Endr. sjakt skue 13, tilb.vegg sme-kjøkkn. sme-dør/gan | K |
| 02.06.98 | Endret bad skue 11, sme-kjøkkenplassering | J |
| 02.06.98 | Endret bad skue 11, sme-kjøkkenplassering | I |
| 21.05.98 | Fjernet sjakt 11-1, endr.vegg/sme bad, kl. | H |
| 05.05.98 | Endret kjøkken skue C-1 | G |
| 14.04.98 | Endret radiator | F |
| 13.04.98 | Endret sjakt skuer 3H3, skjerms | E |
| 12.3.98 | Forskjøvet skue 13, forbygd.hvegg 450 som. | D |
| 16.3.98 | Tekstendringer vindauer | C |
| 1.97.98 | Kjøn., vindusbjegar, dørm. skjerms | B |
| | Mnr. 1 Endr. fellesgarder ma vegg trappenom skue 14+15 | A |
| DATO | ENDRET KOMMENTAR | REV. |

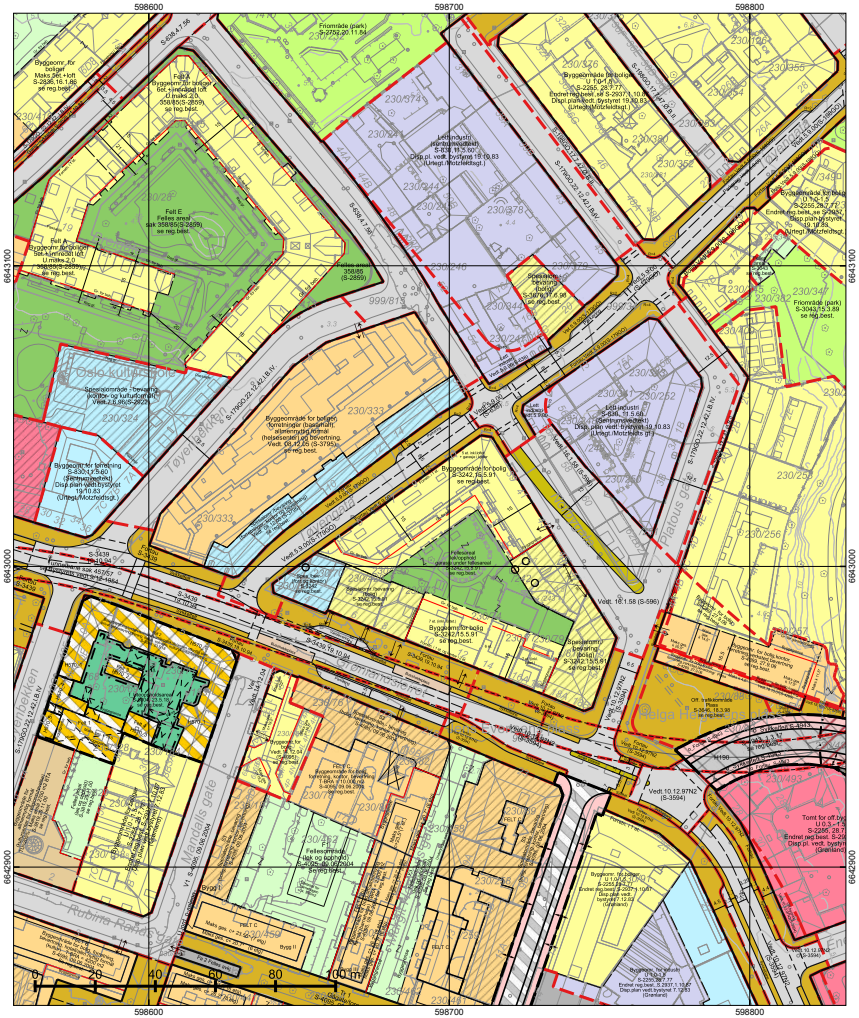
PROSJEKT
NORDBYGATE–KVARTALET

TEGN
NORDBYHAGEN
PLAN 3. ET 30

| DATO | MÅLESTOKK | PROSJEKTNR. | SIGN. |
|---|---|---|---|
| 01.12.98 | 1:100 | 9701 | KHS |

TEGNINGSNR. A–2.030 INDEX 0

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL ANS
Wilses gate 4 • 0178 Oslo • Tlf. 22 11 08 20




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Reguleringskart**

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 145380/ 86515213
Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167FAKTURA
Adresse: NORBYGATA 39
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/237

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 143 - Kontor/bolig
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 335 - Torg
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 661 - Spesialområde bevaring forretning
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig

- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

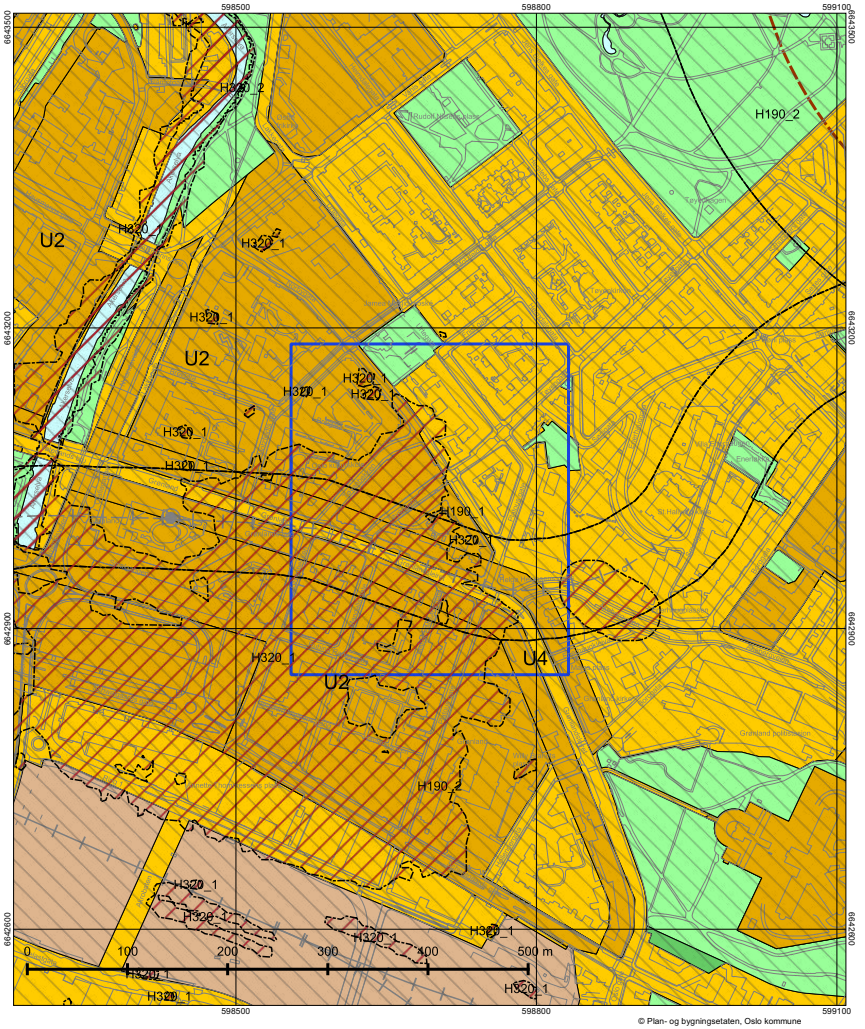
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygning som forutsettes revet
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145380/86515213
Deres ref.: 55528/

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo

# S-3242

Endret reguleringsplan for kvartalet Tøyengata - Norbygata - Grønlandsleiret.

**Vedtaksdato:** 15.05.1991

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** 198950193

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR KVARTALET TØYENGATA, NORBYGATA OG GRØNLANDSLEIRET.

§ 1. Det regulerte området er vist på kartet med reguleringsgrense.

§ 2. Området er regulert til:
- byggeområde for boliger - spesialområde/bevaring (boliger) - spesialområde/bevaring (forretning og kontor) - fellesareal (lek/opphold)

§ 3. etasje mot Grønlandsleiret og Norbygt. 47 skal utnyttes til forretninger. 2. etasje mot Grønlandsleiret kan utnyttes til kontorer. 1. etasje mot Tøyengata kan utnyttes til forretninger.

§ 4. Bebyggelsen kan oppføres i maks antall etasjer:

| | |
|---|---|
| Grønlandsleiret 10, 12 og 16: | 7 et. inkl. loftsetasje |
| Norbygt. 39 - 43 | 5 et. inkl. loftsetasje |
| Tøyengt. 3 - 11 | 5 et. inkl. loftsetasje |

Bebyggelsen skal oppføres i reguleringslinjen mot gate, og skal ha en form som ikke bryter med strøkets bygningsmessige karakter. Fasaden må brytes opp og tilpasses eksisterende eiendomsstruktur ved hjelp f.eks. av variert materialbruk og farger. Bebyggelsen langs Norbygata, Tøyengata og Grønlandsleiret skal ha saltak med maks 35 grader helning. Gesims maks 1,5 m over overkant dekke på loftsetasjen.

§ 5. Fellesarealet skal være felles for alle eiendommene i kvartalet, bortsett fra Tøyengata 1 og Grønlandsleiret 4. Fellesarealet kan ikke benyttes til næringsvirksomhet, parkering eller lagring.

§ 6. Det skal innpasses garasjekjeller med avkjørsel fra Norbygata. Denne skal være felles for følgende eiendommer: Tøyengata 3, 5, 7, 9, 11, Norbygata 39, 41, 43, Grønlandsleiret 10 og 12.
Det skal avsettes 0,6 garasjeplasser for leiligheter på 3 rom eller mer og 0,4 garasjeplass for mindre leiligheter.

§ 7. De eksisterende trær som er vist på reguleringskartet skal bevares.

§ 8. Det skal avsettes plass for kjørbar atkomst til fellesarealet. Atkomsten skal ikke plasseres langs Grønlandsleiret. Endelig plassering fastsettes i forbindelse med søknad om byggetillatelse.

§ 9. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det sendes inn plan for fellesarealet jfr. paragraf 69 i plan- og bygningsloven.

§ 10. Støynivået fra veitrafikk må ikke overstige de krav som er stilt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 om trafikkstøy. I nye og utbedrede leiligheter skal det i fasade mot gater som omgir kvartalet, benyttes lydisolerende vinduer. Mot Grønlandsleiret tillates ikke ventilasjonsåpninger i fasaden. I andre fasader må eventuelle ventilasjonsåpninger støydempes. Der støynivået utenfor fasaden har en døgnekvivalent på mer enn 55 dB(A), må leiligheten være gjennomgående. Flesteparten av soverommene må være mot stille side.
Beboerne må også ha tilgang til utendørs oppholdsarealer der støynivået ikke overskrider 55 dB(A). Rom som ligger til fasade der støynivået overskrider 65 dB(A) bør sikres tilfredsstillende luftkvalitet og sikres mot overoppheting uten at vinduene benyttes til lufting. Plan for (øvrige) støybeskyttelsestiltak må foreligge samtidig med byggemelding.

§ 11. I eventuelle ensidige nordvendte leiligheter skal mangel på sollys kompenseres med ekstra store vindusflater.

§ 12. Nettstasjon skal plasseres i samråd med Oslo lysverker.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Fakturabruker
NORBYGATA 39

Dato: 03.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515213
8628252

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.230 BNR. 237

Vi viser til bestilling av 20250703 for NORBYGATA 39.

**GNR. 230 BNR. 237**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.05.1869.

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

**1763 m²**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

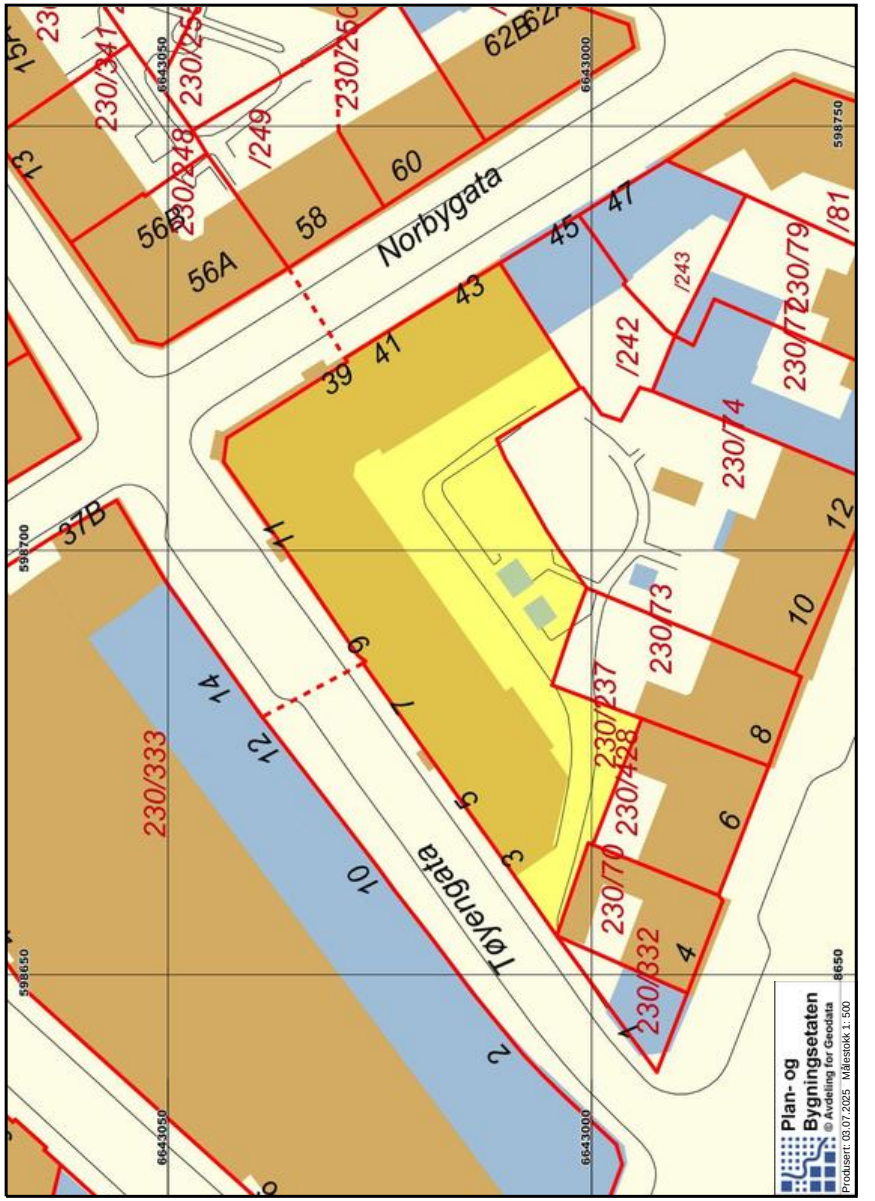
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Bjørvika

**Dronning Eufemias gate 14, 0191 OSLO**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Gamle Oslo og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

**nordvikbolig.no/kontorer/bjorvika**

**22 04 90 00**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

## Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

**Klageorgan**
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

**Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

**Garantiordning for skadeforsikring**
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

**Pris**
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# 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 eigedom (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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER** 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/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT 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.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



**Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.**

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Oppdragsnummer: 34-0152/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Norbygata 39 0190 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 230, bnr 237 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

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

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no