

Æ

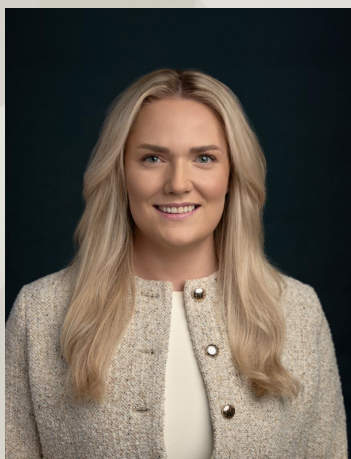
Treschows gate 21

0470 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Ane Line Plassen Nordbak

EIENDOMSMEGLER | PARTNER

99 23 16 30

aln@eie.no

EIE Ullevål & Sagene

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	17
Informasjon & dokumenter	102
Kort om oss	193

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Treschows gate 21, 0470 OSLO, Etasje: 2

MATRIKSEL

Andelsnr. 10 Orgnr. 948554984 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 64 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 55 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 9 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 6 kvm

AREAL

Primærrom: 55 kvm, Bruksareal: 64 kvm, BRA-i: 55 kvm , BRA-e: 9 kvm , TBA: 6 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

1

BYGGEÅR

1952

TOMT

Eiet tomt 1019 kvm

PRISANTYDNING

5 200 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Anders J. Bryhn Takst dato: 10.12.24 08:00

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 242 000,- pr.

Andel fellesformue: kr. 312 203,- pr.

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 5 200 000,- (Prisantydning)

kr 242 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 442 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett (kjøper))

kr 8 981,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 450 981,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 460 931,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 4 677,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Totalt fellesutgifter pr. d.d. er kr. 4.677,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader 4.482,-

Bredbånd 169,-

I følge opplysninger gitt av forretningsfører, vil posten "Felleskostnader" øke med 5% f.o.m. 01.02.2025.

Felleskostnader inkl.: Internett, varmtvann, trappevask, vaktmestertjenester, styrehonorar, drift og vedlikehold, felles byggforsikring, kommunale avgifter, betjening andel fellesgjeld, forretningsførsel m.m.

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

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.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

EIER

Anders Johnsen Bækkemoen

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til denne fine leiligheten!

Dette er en lys og moderne 2(3)-roms leilighet som ligger skjermet, rolig og tilbaketrukket i grønne omgivelser på Sagene. Her får du flere verdifulle kvaliteter som vestvendt balkong med gode solforhold, heis i bygget, peisovn, luftige rom og store vindusflater som slipper inn godt med dagslys.

Leiligheten har en gjennomgående pen og velholdt standard. Det er moderne fargevalg på overflater og flott enstavs parkett i de fleste rom. Badet ble renoveret i regi av borettslaget i 2016. Det er mulig å gjøre om til en 3-roms leilighet ved å flytte kjøkkenet ut i stuen.

- Nærhet til grønne parker og Akerselva
- Skjermet, rolig og tilbaketrukket
- Vestvendt balkong
- Peisovn i stuen
- Varmtvann og internett inkl.
- Garasjeleie etter venteliste *
- Heis
- Fire boder

PARKERING

Borettslaget disponerer 21 garasje plasser i Treschowsgate Næringslokaler AS (under Rema 1000). Plassene tildeles etter venteliste. For å kunne leie biloppstillingsplass må man ha bodd minst 1 år i borettslaget. Iflg. opplysninger gitt av selger, har de aller fleste plassene har el-bil lader. Dette ble påkostet av borettslaget.

Det er for øvrig 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:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år
- Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år
- El-bil : 2000 kroner for ett år
- El-motorsykkel og el-moped: 960 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

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

Beliggenhet

BELIGGENHET

Med Sagene og Bjølsen som utgangspunkt har en alt innen rekkevidde, om det er særegne og koselige butikker, restauranter, marka, trenings- eller kulturtilbud som frister; her er mulighetene mange!

Restauranter som Sagene Lunsjbar, Tiffany's, Sagene Samfunnshus og Villa Paradiso har alle sin egen unike atmosfære. Jungel Pizza har også fått plass rett ved Sagene kirke, og er et pizzeria basert på tradisjonen fra New York. I tillegg finner du flere kaffebarer og andre små utsalgssteder. Mjøl bakeri og Norø Bjølsen Bakeri fortjener å trekkes frem som flotte eksempler på godt gammeldags håndverk og ekte service. Sentralt i Arendalsgata finner du Sagene Torg, som byr på et bredt utvalg av blant annet frukt og grønnsaker, samt en spennende ferskvaredisk. Torget blir flittig brukt av beboere i

nærområdet og er absolutt verdt et besøk.

Sagene har også et unikt og hyggelig møtested, Mysterud Bar. Valget av navnet på baren er langt fra tilfeldig, da lokalene i en årrekke har vært en særpreget jernvarebutikk drevet av tre generasjoner ved samme navn. Drømmen om en lokal bar i nærmiljøet ble realisert av fem lokale Sagene-gutter, som selv handlet kruttflapper og lekefigurer på Mysterud da de var små. Baren har et godt utvalg av lokale øltyper fra Oslo-bryggeriene, i tillegg til ulike viner og klassiske cocktails på drinklisten.

En kort spasertur i fine omgivelser langs Akerselva og du ender opp på Grünerløkka eller i Nydalen. I tillegg til flotte grøntområder samt tur- og rekreasjonsmuligheter langs elva, tilbyr området Myraløkka, Bjølsenparken, Geitmyra skolehager og Voldsløkka Idrettsanlegg - sistnevnte med volleyballbaner, skatepark, fotballbaner og joggeløyper. Ikke minst kjøres det opp skispor på Voldsløkka idrettsanlegg vinterstid.

Utdanningsinstitusjoner som BI Nydalen, Blindern - Universitetet i Oslo, Oslo Met Tannlegehøyskolen, Veterinærhøyskolen, Lovisenberg Diakonale Høgskole og Arkitekthøyskolen er alle i nærheten.

Av treningstilbud finner du SATS på Sagene og Myrens Sportssenter på Torshov. Hos Myrens har man tilgang til selve treningssenteret og Oslo Squash, men også til landets råeste klatresenter.

BEBYGGELSE

Området består for det meste av leilighets- og blokkbebyggelse.

TOMT

Eiet tomt, 1019 kvm

ADKOMST

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

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Bydelen er et kollektivt knutepunkt med buss nr. 20 (Galgeberg/Skøyen), 37 (Nydalen/Helsfyr), 54 (Kjelsås/Kvæernerbyen) eller 34 (Ekeberg/Tåsen). Fra Sandaker/Torshov går det trikk, samt T-bane fra Nydalen eller Storo Stasjon. I tillegg går Flybussen til Gardermoen fra Arendalsgata, Torshov og Torshovparken.

Innhold

INNEHOLDER

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje med heisadkomst. Den inneholder entré, stue, kjøkken, ett soverom og bad. Fra stuen er det utgang til vestvendt balkong.

BYGGEMÅTE

Se vedlagte tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

BODER

Leiligheten disponeres 4 boder for god lagringsplass:

- Én loftsbod på ca. 3 kvm
- To kjellerboder på hhv. ca. 4 kvm og 1 kvm
- Ett skap i felles bodområde i 2.etg. på ca. 1 kvm

Standard

STANDARD

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. For den utfyllende tekniske standard, henvises det til vedlagte tilstandsrapport. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 avvik som kan kreve tiltak og avvik som ikke krever umiddelbare tiltak.

Utvendig > Inngangsdør

Vurdering av avvik:

Det er avvik: Dørbladet subber mot terskel.

Konsekvens/tiltak:

Tiltak: Døren må justeres noe for å unngå unødvendig slitasje.

Utvendig > Balkong

Vurdering av avvik:

Det er avvik: Originale konstruksjoner med den elde og slitasje det medfører.

Konsekvens/tiltak

Tiltak: Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig men vær klar over alder og den slitasje det medfører.

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

Det er avvik: Noe slitasjemerker i parkett i stue.

Konsekvens/tiltak

Tiltak: Ingen praktisk betydning mht. bruk.

Innvendig > Etasjeskille

Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. 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. Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene.

Våtrom > 2.etasje, leilighet > Baderom > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

Det er avvik: Noen få mindre sprekker i servanten.

Konsekvens/tiltak:

Tiltak: Ingen umiddelbare behov for utskifting av servanten men det kan bli aktuelt.

Kjøkken > 2.etasje, leilighet > Kjøkken > Overflater og innredning
Vurdering av avvik:

Det er avvik: Sprekk i benkeplaten til høyres for stålkum. Sprekk i koketoppen (glassplaten).

Konsekvens/tiltak:

Tiltak: Utskifting bør påregnes men det fungerer slik det er idag.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ekspedisjonsdokument på våningshus, datert 19.05.1950. Et ekspedisjonsdokument er forjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helse råd, etc). Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp.

Det foreligger ferdigattest på felles baderomsrehabilitering datert 06.02.2017. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspålagt 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 foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget. I følge selger ble det foretatt el-tilsyn i 2023. Det ble i den forbindelse skiftet en kurs i sikringsskapet av elektriker.

OPPVARMING

Peis med innsats. Varmekabler i gulv på bad. Ellers vanlig elektrisk oppvarming. Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen som er inkludert i felleskostnadene.

STRØMFORBRUK

Selger opplyser at fjorårets strømforbruk var på ca. 4.331 kWh. Vi gjør oppmerksom på strømforbruk vil variere fra husstand til husstand.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter D.

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Det er innført eiendomsskatt i Oslo. Det betales i dag ikke eiendomsskatt på denne boligen, men ved en endring i formuesverdien kan det utløse eiendomsskatt. Vi gjør oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 4 677,- pr.mnd.

Internett, varmtvann, trappevask, vaktmestertjenester, styrehonorar, drift og vedlikehold, felles byggforsikring, kommunale avgifter, betjening andel fellesgjeld, forretningsførsel m.m.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Felleskostnader, strøm og innboforsikring. I tillegg kommer obligatorisk innmelding til OBOS kr. 500,- (for de som ikke er medlemmer fra før).

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Borettslaget har ett lån i OBOS-banken:

Lånenr.: OBOS03-98208303430

Type: A

Restsaldo: Kr. 16.334.604,-

Restløpetid: 29 år 4 md.

Term pr. år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,79%

Andel av gjeld: Kr. 242.000,-

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Borettslaget fremstår som ryddig, med et veldrevet styre, utfyllende vedlikeholdshistorikk og god økonomi.

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Driftsinntekter for 2023 var på kr. 3 626 386,- og driftskostnader på kr. -6 013 479,-. Finansinntektene var i 2023 på kr. 3 450 577,-, mens finanskostnadene var på -768 742.

Dette gir et årsresultat til borettslaget med overskudd på kr. 294 742,-.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring Polisennummer: 90288613

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 345 862,- Som sekundærbolig Kr. 5 383 447,-

BORETTSLAG

Borettslag: Treschowsgate Borettslag, Orgnr: 948554984

Borettslaget består av 60 andelsleiligheter. Selskap 67 (Treschowsgate borettslag) eier 100% av aksjene i selskap 68 (Treschowsgaten Næringslokaler AS). Dagligvarebutikken Rema 1000 leier lokaler av borettslaget og dette genererer gode inntekter årlig.

FORMUE

Høy formue på leilighetene skyldes at borettslaget eier Treschowsgate Næringslokaler AS (selskap 68 nevnt over) og skattemessig formuesverdi av aksjene blir fordelt som formue på alle andelseierne. I regnskapet er det kun kostpris på aksjene som fremkommer.

SYKKELROM/BARNEVOGNROM

I byggets kjeller er det et praktisk sykkelrom/barnevognrom for beboerne.

FELLESVASKERI

Borettslaget har et praktisk fellesvaskeri i kjelleren, med vaskemaskin og tørketrommel. Det er montert kortautomat i vaskeriet. Hver andelseier som ønsket det får utlevert ett kort med 45 vask. Ekstra vaskekort kan kjøpes av styret for kr. 200,-.

VENTILASJON

Ventilasjonsystemet i borettslaget er basert på mekanisk avtrekksventilasjon, dvs. at det kun er vifter på avtrekket. Dette er ventilene som trekker luft ut av leilighetene og slipper denne ut over luftepipene på tak (ventilasjonsluker på bad, toalett og kjøkken). Tilluftsventilene er alle ventilasjons-luker som sitter i yttervegg eller som luftespalte i vindu. Kjøkkenvifter i borettslaget er ikke koplet til ventilasjonen, og det må kun brukes ventilatorer/avtrekk med kullfilter i leilighetene. Borettslaget har installert varmpumper på avtrekksluften, dvs. at den varme luften man trekker ut av leilighetene bidrar til å varme opp varmtvannet i det felles varmtvannssystemet. Med bakgrunn i dette systemet er det viktig at alle beboere bruker ventilasjonssystemet iht. ovenstående (husordensreglement).

HJEMMESIDE

Borettslaget har nettsider gjennom Vibbo hvor du finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret: <https://vibbo.no/treschowsgata>.

FACEBOOK

Borettslaget har også en Facebook-gruppe: Treschowsgate Borettslag. Denne gruppen kan brukes til uformell diskusjon og kommunikasjon mellom beboere. Offisielle beskjeder fra styret vil alltid legges ut på borettslagets nettsider.

VAKTMESTER

Treschowsgate Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med VBR Norge som kan kontaktes på telefon 45 45 45 54. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må en påregne å måtte betale for tjenesten selv.

RENHOLD

Borettslaget har avtale med VBR Norge om renhold av fellesarealene, herunder vask av trappeoppganger og

fellesarealer.

FELLES BRANNVARSLINGSSYSTEM

Nytt felles brannvarslingsanlegg i borettslaget ble montert høsten 2021.

STYRETS KONTAKTINFORMASJON

treschowsgate.borettslag@gmail.com

NØKLER OG SKILT

Nøkler/rekvisisjon kjøper/bestilles ved henvendelse til styret.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

Følgende informasjon er hentet fra sist generalforsamling for 2024:

Styrets arbeid i begge selskaper:

- Det er avholdt felles styremøter for selskapene (borettslaget=selskap O67, Treschowsgate Næringssselskap (som eies av borettslaget)=selskap O68), etter en halvårlig møteplan som stor sett innebærer månedlige møter. Utenom styremøtene kommuniserer styremedlemmene om saker oftest via epost. Det har vært avholdt 2 dugnader med fokus på orden i fellesarealer inne og ute. Hver av dugnadene er avholdt over 3 dager med et par timer hver dag. Vi takker for alle dugnadsbidrag! Ved begge dugnadene har andelseierne etter at dugnaden er avsluttet kunnet kaste i innleide containere.

- Det er, sammen med Rema1000, brukt ressurser på juridisk bistand i forbindelse med tillatelse til å parkere utenfor Næringsbygget i Treschowsgate 19B.

Da bilforretningen skulle gjøres om fra bilforretning til matforretning, sendte Rema1000 inn tegninger av garasjen som har gjort at Plan- og bygg har antatt at garasjen også har biloppstillingsplasser for kunder i Rema1000. Dette sammen med at gaten vil være skolevei når Bentsebrua skole åpner høsten 2024, gjør at biloppstillingsplassene på utsiden av butikken permanent er fjernet.

- Det er skiftet låser & nøkler i fellesarealer i Treschowsgate 19.

- Høsten 2023 ble det gjennomført radonmålinger (korttidsmålinger) i aktuelle lokaler i kjeller i begge blokkene samt leiligheter i underetasjen i begge blokkene. For en av disse leilighetene ble det anbefalt at det ble gjennomført langtidsmåling. Dette gjøres nå våren 2024 samtidig med radonmåling i leilighetene i 1. etasje i begge blokkene samt enkelte leiligheter i 2. etasje, i tråd med <https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon>

- Problem med vanninnslag til kjellerboder i nordvestre hjørne av Treschowsgate 21 er søkt utbedret flere ganger. Det er utført asfaltering på utsiden av lysbrønn for at regnvann skal renne utenom og ikke ned i lysbrønnen. Kum på oversiden av blokkas nordvestre hjørne er rengjort og hull i denne kummen er tettet slik at ikke vann fra kummen renner inn mot blokkas grunnmur. Disse tiltakene er DELVIS finansiert via støtte fra OBOS Miljøfond. Ved vanninntregningene har vaktmester sugd opp vann fra gulv i kjellerbodene. Vaktmester har gjennomført renhold mot mugg og

salter. Det bør gjennomføres et slikt tiltak igjen etter vårens snøsmelting. Det er nå vurdert at vanninntregningen først vil bli permanent borte dersom det dreneres ved 2 sider av Treschowsgate 21. (For å finne ressurser til dette er det tatt opp tilleggs lån, som sammen med annet tiltak vil medføre at månedlig fellesutgift (husleien) vil øke med 5% fra 01.05.24.

- Drifting av ladestasjonene i garasjen er overtatt av selskapet «Laddel» (fra «Evbox»). Vi håper at det medfører at kundeservice blir bedre.

- Det har vært problemer med varmekablene i bakken rundt Treschowsgate 21. Dessverre viser det seg at varmekablene i bakken ved kjellerinngangen Treschowsgate 21 ikke lar seg utbedre. Dette vil bli endret samtidig med dreningen. Inntil da er vaktmester er bedt om å ha godt fokus på måking, salting og strøing i dette området. Føler for varmekablene ved nedkjøring til garasjen er skiftet.

- Personheisene i begge blokkene er gamle og trenger mye «pleie»/utbedring. Bl.a. har det vært problem med heisstopp av sikkerhetsgrunner (eksempelvis grunnet overlast/skjevlasting/urolig last). Det har også vært problem med heisdørlås i 2. etasje av Treschowsgate 21. Ev. skifte av heiser er dyrt, men bør gjøres når borettslaget finner økonomisk anledning.

- Arbeidene i gaten, hvor det dessverre har vist seg umulig å få en helhetlig tidsplan, har medført enkelte problemer med søppelhenting for Treschowsgate 21.

- Fasadene på begge blokker er rehabilitert. Arbeidene ble utført fra stillas. I forkant av fasaderehabiliteringsprosjektet inngikk en engasjert avstemning blant andelseierne angående fargevalg. Opp-pussingen omfattet bl.a. utbedring av fasader der det var rustutslag i betongen, samt pussing og maling av vindurammer. Styret har arbeidet aktivt for at prosjektet ikke skulle føre til økt husleie. Fasaderehabiliteringen er finansiert ved at Treschowsgate borettslag har hentet ut utbytte fra Treschowsgate Næringssselskap AS som borettslaget eier. Ved slik uthenting av overskudd tilkommer fordelingsbeskatning som påløper den enkelte andelseier i borettslaget. Kompensasjon for denne beskatningen skal utbetales andelseierne fra selskap O67. Vi har undersøkt og jurist i OBOS bekrefter at lån som selskap O67 har kan flyttes fra selskap O67 til selskap O68. (Krever ikke generalforsamlingsbehandling.) Rema1000 har bekreftet forlengelse av sin leieavtale. Det vil derfor være tilstrekkelig økonomi i selskap O68 til å betjene lån som ev. flyttes fra selskap O67. Borettslaget har samlet sine lån ett lån i OBOS-banken. OBOS-banken er forespurt om flytting av lån fra selskap O67 (borettslaget) til selskap O68 (Treschowsgate Næringslokaler AS). OBOS-banken har konkludert med at de ikke kan møte ønsket om å flytte borettslagets lån til Treschowsgaten Næringslokaler AS. Dette begrunnes med at Treschowsgaten Næringslokaler AS ikke oppfyller de kriterier som er nedfelt i OBOSbankens utlånspolicy, hvor kunden må være relatert til boligformål. Slik flytting av lån vil gi utbyttebeskatning for den enkelte andelseier. Dette er det usikkert om det er økonomi til å kompensere. Styret arbeider videre med saken.

- I selskap 067 & 068 er det fremover flere oppgaver som må løses. Vi håper å finne økonomisk rom til dette uten å måtte øke husleien. Blant slike oppgaver kan f.eks. nevnes (i ikke-prioritert rekkefølge):

- * utbedring av vifter på loftet begge blokkene (gir sjenerende lyd for enkelte andelseiere i Treschowsgate 19);
- * utbedring av gulvdekke og av tak i garasjen;
- * ferdigstille arbeidet med el.-anlegg i fellesarealene (inkl. garasjen);
- * skifte av låser i fellesarealer i Treschowsgate 21 til samme system som nå virker i Treschowsgate 19 (da kan inngangsnøkkel til garasjen programmeres inn i samme system for de som for tiden leier biloppstillingsplass).
- * Det vil trolig også være ønskelig med noe oppgradering av uteareal, f.eks. når arbeidene i gaten er ferdigstillet. (Gammel benk på hjørnet Treschowsgate 19/Ålesundsgaten er fjernet, mens arbeidene i gaten har fjernet busker og kantstener utenfor Treschowsgate 21.) (Beplantning må uansett alltid sikre tilgang for utrykningskjøretøy og må sikre at nedbørrenner bort fra, ikke inn mot, blokkene.)

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING:

- 2023: Rehabilitering av fasader (inkludert maling av vindusrammer)
- 2022: Rehabilitering overvannssystem: El utbedring fellesarealer. Nytt søppel container skap ved T21. Kontroll av brannvarslingsanlegg.
- 2021: Skifte av brannvarslingsanlegg. Utbedring etter besøk av heiskontroll (skjer hvert annet år). Nytt søppelcontainerskap ved T19.
- 2020: T19 og T21: Kontroll av tak og nedløp. Utført av Dan Blikk. Vurdering av brannvarslingsanlegg. Arbeid med planer av utearealer og vedlikeholdsplan.
- 2019: T19B: Tak ble etterisolert og tekket med papptekking.
- 2018: T19B lapping av hull i tak T19 og T21. Utbedring av strømrehabilitering av soilrør i kjeller og ut til kommunalt anlegg.
- 2016 - 2017: Asbestsanering. Rør- og våtromsrehabilitering.
- 2015: Forberedelse rør- og våtromsrehab: Gjennomgang med branningeniør og skifte av branndører i enkelte fellesarealer. I Treschowsgate 19B er tak i garasjen gjennomgått og dreneringstiltak for nordvegg er gjennomført. Skifte branndører: Gjennomgang med branningeniør og skifte av branndører i enkeltfellesarealer.
- 2014: Fuktinntrengning, rør, nye andeler: Tiltak mot fuktinntrengning bakvegg Treschowsgate 19B. Forberedelse av mulig rør- og våtromsprosjekt. Oppfølging av nye andeler Treschowsgate 19.
- 2013: Avtrekksvifte på pipe + oppussing: Ferdigstilling, brannsikring og skilting, og skifte av avtrekksvifte på pipe. Treschowsgate 19B: Oppussing av garasje og lokalet etter bilforretningen. Treschowsgate 19: Arbeid i forbindelse med opphør av utleielokaler (forretning) i underetasjen. Oppfølging av generalforsamlingsvedtak om salg av lokalene under betingelse om at kjøper gjør om lokalene til to 3-roms andelsleiligheter som inngår i borettslagets andelsmasse.
- 2011 - 2012: Ventilasjonsanlegg + nye branndører: Ventilasjonsviften (og det fundament denne var montert på) er skiftet i begge blokkene. Det er i alle andeler montert en

kombinert brann sirene og brannføler som er seriekoblet med brannklokkene i fellesarealene. De gamle søppelsjaktene er tettet. Oppgangene er brannsikret med bl.a. nye branndører inn til hvert etasjeplatå og ny branndør til loft.

- 2010 - 2011: Elektrisk arbeid: Elektrisk arbeid og påbegynt utredning knyttet til pålagt utbedring av rømningsvei.
- 2008 - 2009: Kjøp av parsell: Arbeid for kjøp av parsell fra Ålesundsgt. Brl. som vil inngå i borettslagets uteareal. Oppgradering av utearealet.
- 2007 - 2008: Rehabilitering fasade, vinduer og tak: Rehabilitering fasade, vinduer og tak. Rehabiliteringen ble avsluttet høst/vinter 2008.
- 2006: Lysarmaturer: Skiftet alle lysarmaturere i fellesarealet.
- 2003 - 2004: Nye inngangsdører til leilighetene.
- 2001: Elektrisk anlegg: Utskiftning av det elektriske anlegget i Treschowsgate 21.

FORRETNINGSFØRER

OBOS.

STYREGODKJENNING

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

FORKJØPSRETT

Når en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget (OBOS-medlemmer) forkjøpsrett.

Det er utlyst forhåndsvarsel av forkjøpsretten og avklaring skjer kort tid etter endt budrunde. Meldefristen for OBOS-medlemmer var den 19.12.2024. De som har meldt interesse til OBOS innen fristen, vil da få anledning til å benytte forkjøpsretten etter endt budrunde. Etter fristen er det dessverre ikke lenger anledning til å melde forkjøpsrett. Ved spørsmål om forkjøpsretten og bruk av denne, kan du henvende deg til OBOS avdeling Forkjøp på tlf: 02333.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Telia er leverandør av bredbåndstjenester til borettslaget.

DYREHOLD

Hunde- og kattehold er tillatt. Hunde- og kattehold forutsetter at andelseier har søkt styret skriftlig i forkant av anskaffelse.

DIVERSE

Bransjens liste over løssøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgraden. Listen følger

vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Følgende medfølger:

- Alle hvitevarer på kjøkkenet.
- Garderobeskap på soverom.

Følgende medfølger ikke:

- String-hulle i stue.
- Liten vegglampe ved stuevinduet.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Det ble gjennomført radonmåling i 2024, uten noe utslag.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVICUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

UTLEIE

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

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig.

REGULERING

Eiendommen ligger i et byggeområde for boliger. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser S-2255 og S-5142 kan sees hos megler.

Reguleringsbestemmelser S-2255 er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Informasjon om ny kommuneplan med lenke til kartinnsynsløsning finner du på <http://www.kommuneplan.oslo.kommune.no>.

Eiendommen ligger innenfor område med reguleringsplan for ny vannforsyning i Oslo - Stamnett (S-5142). Reguleringsplanen skal

legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg. Det meste av arbeidet skal foregå under bakken, men det må likevel påregnes støyende aktiviteter når rigg og anleggsarbeider starter i Bjøsendumpa som blir påkoblingspunkt på eksisterende vannforsyningsnett. Eneste synlige installasjon etter endt anleggsfase blir et mindre bygg på om lag 10 m²

Pågående byggesaker:

Regulerings sak- 202301170: Gjøvikgata 3 D - Midlertidig forbud mot tiltak

Vedtak om midlertidig forbud mot tiltak er utløst som følge av søknad i sak 202216349 om bruksendring av et opprinnelig butikkløkkale i 1. etasje til leilighet, med tilhørende fasadeendring til boligfasade. For nærmere informasjon om sak, se plan- og bygg sine hjemmesider:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202301170>

Byggesak- 201910264: Treschows gate 15-17 - Etablering av brønnpark: Det foreligger tillatelse til tiltaket datert 15.08.2019. Søknaden omfatter etablering av brønnpark (12 stk. energibrønner), med tilhørende endring av installasjoner i eksisterende teknisk rom. Brønnplasseringen vil ikke bli synlig. Kun mindre samlelumlokk vil kunne være synlig i bakkens overflate. Les mer om saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201910264>

Byggesak- 202102425: Treschows gate 16 - Oppføring av ungdomsskole - Bentsebrua skole

Det skal bygges en ny ungdomsskole med plass til 540 elever, flerbrukshall med tre saler og et areal til bydelens ungdommer i Treschows gate 16. Prosjektet som helhet består av skole med tilhørende uteoppholdsareal, opparbeidelse av friområde med turvei og fortau langs Ivan Bjørndals gate. Denne søknaden omhandler oppføring av skolebygg med tilhørende uteoppholdsarealer. Det er gitt igangsettelses tillatelse på tiltak. Skolen skulle etter planen stå ferdig i sin helhet høsten 2024, men er forsinket. For nærmere informasjon, se plan- og bygg sine hjemmesider:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202102425>

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 5 200 000,- (Prisantydning)

kr 242 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 442 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
kr 7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett (kjøper))

kr 8 981,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 450 981,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 460 931,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Foto (Kr.6 500)

Visningshonorar (Kr.3 400)

Eierskiftegebyr selger (Kr.6 385)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 5 442 000,-) (Kr.57 200)

Tilrettelegging (Kr.15 900)

Grunnpakke Boretslag (Kr.10 500)

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.2 900)

Markedspakke (Kr.22 900)

Oppgjør (Kr.6 500)

Totalt kr. (Kr.132 185)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

15-24-0260

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke

kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

EIE VEKST

EIE AS, og i noen tilfeller eiendomsmeglerforetak som er tilknyttet kjeden EIE eiendomsmegling, har eierinteresser i selskaper som leverer produkter og tjenester som våre kunder tilbys i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Les mer om dette på <https://eie.no/eiendom/eie-investerer>

Megler

AVDELING

Sagene & Bjølsen Eiendomsmegling AS

EIE Ullevål & Sagene

Org. nr: 989734598

Maridalsveien 154 A

0461 Oslo

Tlf: 22 02 11 60

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler | Partner Ane Line Plassen Nordbak

SAKSBEHANDLERE

Ane Line Plassen Nordbak

EIE Ullevål & Sagene

Eiendomsmegler | Partner

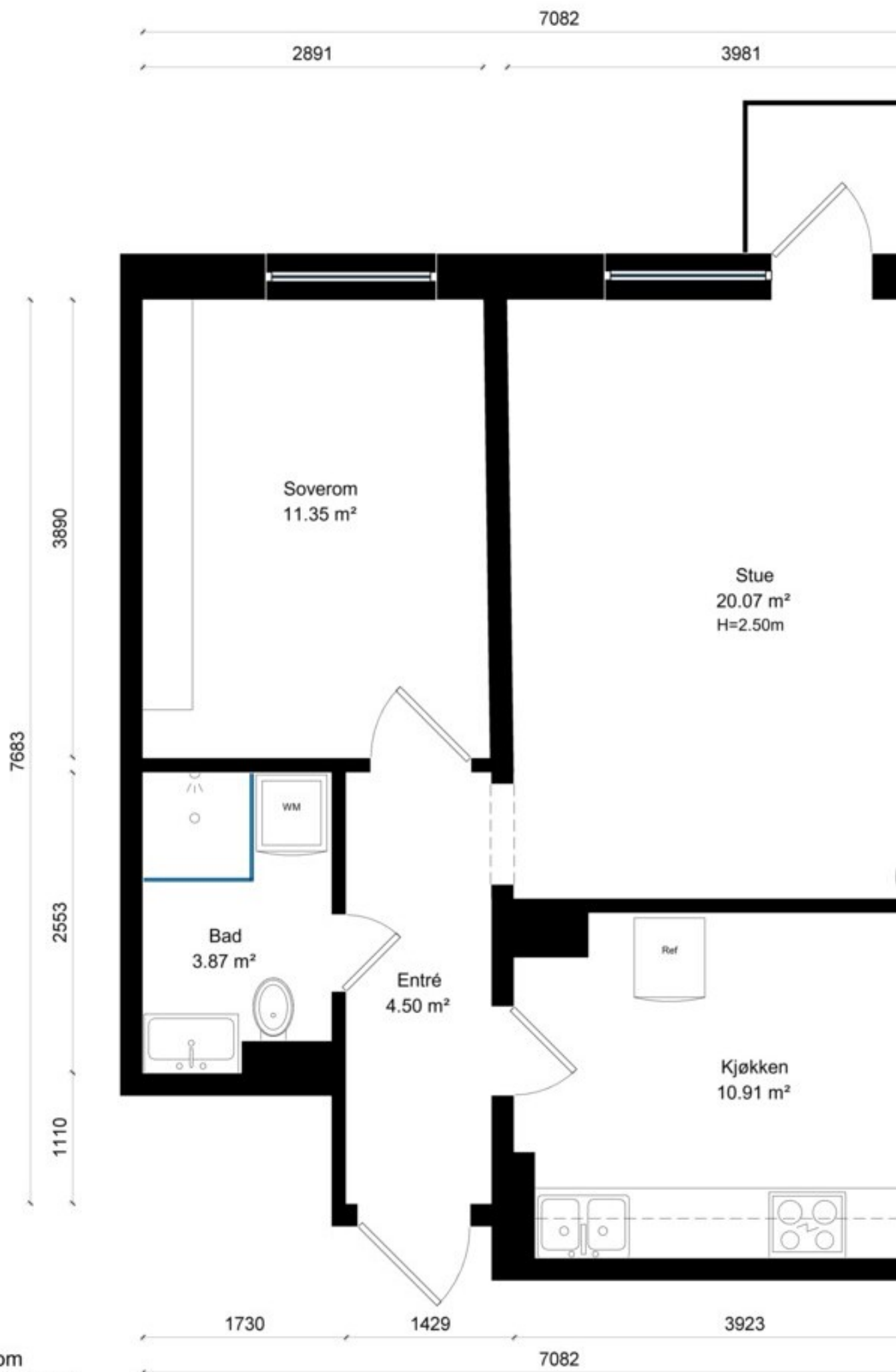
Mob: 99 23 16 30 / E-post: aln@eie.no

DITT NYE HJEM?





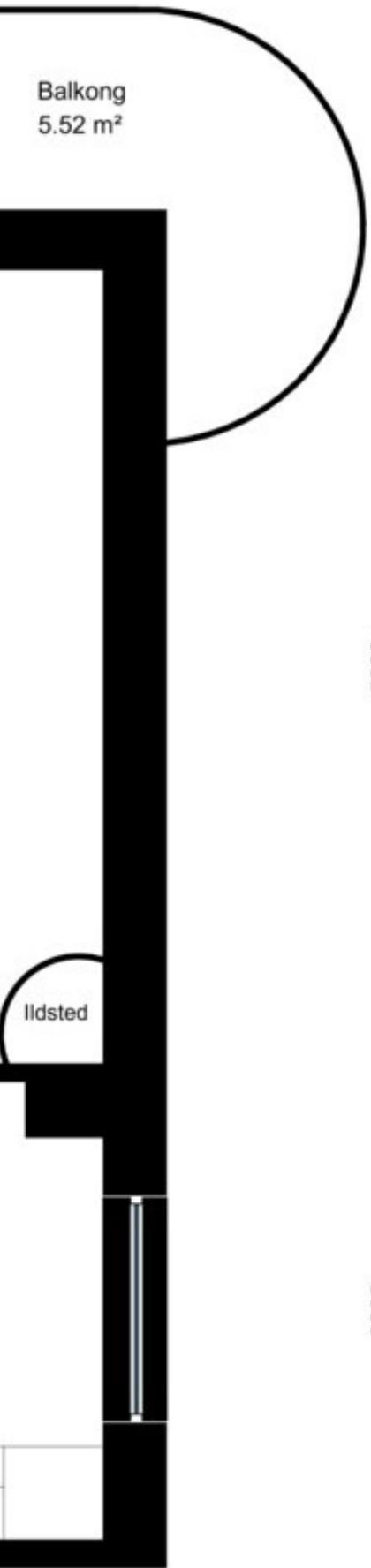




Les mer om arealberegningen



Balkong
5.52 m²



Treschows gate 21

2.Etasje



servert





































































BOSCH





































































20

Lion's City

MAN

691

Fra marked til meny.
Anne er energi.

N DL 87237

COMMON RAIL









LILLO GÅRD

Velkommen til gards





STORO STORSENTE
10-21 (10-19)

Storo International For

HMGANG

10-21



ER

DEONI

IMAX[®]



PHOENIX
FOLIE
JOKER
THE WORLD

GAGA
ER
DEONI
STAGE



PÅ KINNA







INFORMASJON & DOKUMENTER




Tilstandsrapport

 ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

 Treschows gate 21, 0470 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 222, bnr. 197

 Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 10.12.2024

Rapportdato: 11.12.2024

Oppdragsnr.: 18333-1939

Referansenummer: HY8900

Autorisert foretak: AB Taksering & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Jørgen Bryhn



AB TAKSERING
& EIENDOM AS




TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESKAP
BO 3D



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861



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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i 2.etasje i blokkbebyggelse fra 1952. Sentralt beliggende på Sagene ved Bjølsen nær Akerselva. Veletablert område med kort vei til forretninger, kafeer, restauranter, offentlig kommunikasjon i flere retninger og diverse andre servicetilbud. Få minutters gange til bl.a. Torshov. Det er gangavstand til Nydalen, Grünerløkka, Voldsløkka m.m.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Den har en arealeffektiv planløsning og gode lysforhold. Det er lys inn fra to sider (hjørneleilighet). Balkong ut fra stue. Peis i stue. Baderommet ble rehabilitert (og utvidet) i regi av borettslaget i 2016. Adkomst til felles trappegang inn fra felles gårdsplass.

Fin utsikt til området rundt med felles hage/gressplen, gate, bebyggelse, naturlig vegetasjon langs Akerselva og litt av Grefsenkollen.

Det disponeres:

- 1 loftsbod
- 1 skap i felles bodområde i 2.etg.
- 2 kjellerboder

Opparbeidet gårdsrom med gressplen, asfaltert internvei og beplantning. Fellesvaskeri i borettslaget.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.651,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader 4.482,-

Bredbånd 169,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 4.677,-

Formue: Høy formue på leilighetene skyldes at borettslaget eier Treschowsgate Næringslokaler AS (selskap 68) og skattemessig formuesverdi av aksjene blir fordelt som formue på alle andelseierne. I regnskapet er det kun kostpris på aksjene som fremkommer.

Garasje: Borettslaget disponerer 21 stykk garasjeplasser i Treschowsgate Næringslokaler AS (selskap 68) som er mulighet til å leie hvis ledig. Se regler i husordensreglene om at man blant annet må ha bodd i borettslaget minst ett år før leie. For å sette seg på liste, må styret kontaktes.

Borettslaget består av 60 andelsleiligheter.

Norges Eiendommer opplyser:

Grunnkrets: Bjølsen rode 8

Valgkrets: Bjølsen skole

Skolekrets: Bjølsen skole

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner. En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

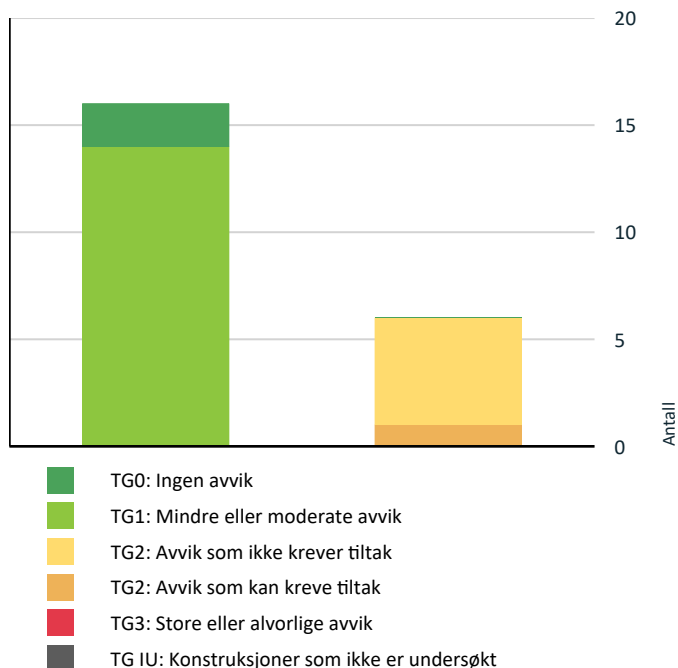
ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

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

Eneste unntak

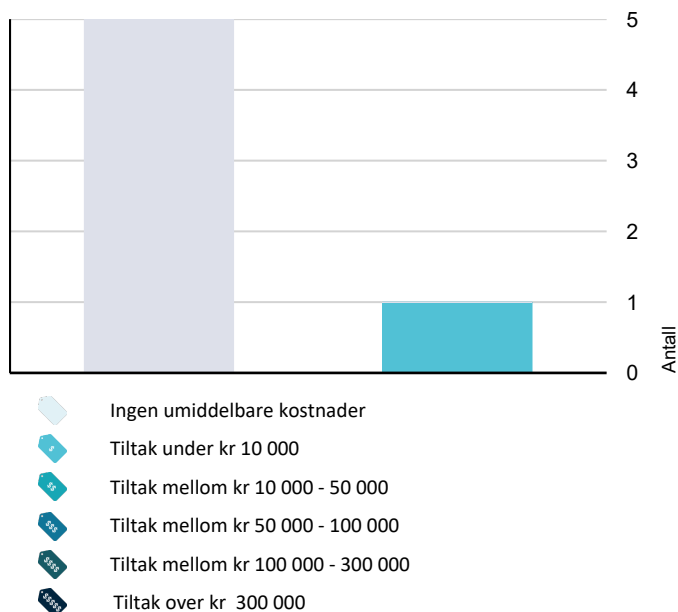
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i

kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600:2018.

MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten. Tilstandsgrad er hovedsaklig satt på bakgrunn av enten NS3600 eller innhentet dokumentasjon.

Oppsummering av avvik

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

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Inngangsdør

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Balkong

[Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje, leilighet > Baderom > Sanitærutstyr og innredning

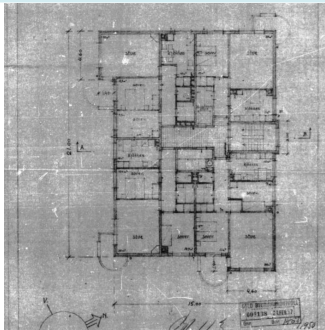
[Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.etasje, leilighet > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår

1952

Kommentar

Iflg. Kartverket

Standard

Bygningstype: Boligblokk

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Godkjent dato: -

Igangsatt dato: -

Tatt i bruk dato: 01.01.1952

Kilde: Kartverket

Høyblokk oppført over syv etasjer i tillegg til loft. Beliggende på svakt skrånende tomt. Frittliggende bygningsmasse. Hovedkonstruksjoner i betong.

Vedlikehold

Større vedlikehold og rehabilitering:

2023 Rehabilitering av fasader (inkludert maling av vindusrammer)

2022 Rehabilitering overvannssystem El utbedring fellesarealer Nytt søppel container skap ved T21 Kontroll av brannvarslingsanlegg

2021 Skifte av brannvarslingsanlegg. Utbedring etter besøk av heiskontroll (skjer hvert annet år). Nytt søppelcontainerskap ved T19.

2020 19 og T21: Kontroll av tak og nedløp. Utført av Dan Blikk. Vurdering av brannvarslingsanlegg. Arbeid med planer av utearealer og vedlikeholdsplan.

2019 T19B Tak ble etterisolert og tekket med papptekking.

2018 T19B lapping av hull i tak. T19 og T21. Utbedring av strømrehabilitering av soilrør i kjeller og ut til kommunalt anlegg.

2016 - 2017 Asbestsanering Rør- og våtromsrehabilitering

2015 Forberedelse rør- og våtromsrehab Gjennomgang med branningeniør og skifte av branndører i enkelte fellesarealer. I Treschowsgate 19B er tak i garasjen gjennomgått og dreneringstiltak for nordvegg er gjennomført.

2015 Skifte branndører Gjennomgang med branningeniør og skifte av branndører i enkelte fellesarealer.

2015 Dreneringstiltak nordvegg s68 I Treschowsgate 19B er tak i garasjen gjennomgått og dreneringstiltak for nordvegg er gjennomført.

2014 Fuktinntrengning, rør, nye andeler Tiltak mot fuktinntrengning bakvegg Treschowsgate 19B Forberedelse av mulig rør- og våtromsprosjekt. Oppfølging av nye andeler Treschowsgate 19

2013 Avtrekksvifte på pipe + oppussing Ferdigstilling, brannsikring og -skilting, og skifte av avtrekksvifte på pipe. Treschowsgate 19B: Oppussing av garasje og lokalet etter bilforretningen.

Treschowsgate 19: Arbeid i forbindelse med opphør av utleielokaler (forretning) i underetasjoen. Oppfølging av generalforsamlingsvedtak om salg av lokalene under betingelse om at kjøper

gjør om lokalene til to 3-roms andelsleiligheter som inngår i borettslagets andelsmasse.

2011 - 2012 Ventilasjonsanlegg + nye branndører Ventilasjonsviften (og det fundament denne var montert på) er skiftet i begge blokkene. Det er i alle andeler montert en kombinert brannsilene og brannføler som er seriekoblet med brannklokkene i fellesarealene. De gamle søppelsjaktene er tettet. Oppgangene er brannsikret med bl.a. nye branndører inn til hvert etasjeplata og ny branndør til loft.

2010 - 2011 Elektrisk arbeid Elektrisk arbeid og påbegynt utredning knyttet til pålagt utbedring av rømningsvei.

2008 - 2009 Kjøp av parsell Arbeid for kjøp av parsell fra Ålesundsgt. Brl. som vil inngå i borettslagets uteareal. Oppgradering av utearealet.

2007 - 2008 Rehabilitering fasade, vinduer og tak Rehabilitering fasade, vinduer og tak. Rehabiliteringen ble avsluttet høst/vinter 2008.

2006 Lysarmaturer Skiftet alle lysarmaturere i fellesarealet.

2003 - 2004 Nye inngangsdører til leilighetene

2002 Brannslange og røykvarsler Satte inn brannslange i alle leilighetene. I tillegg er det montert 2 røykvarsler i hver leilighet.

2001 Elektrisk anlegg Utskiftning av det elektriske anlegget i Treschowsgate 21.

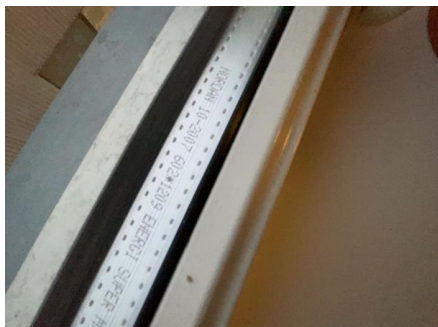
UTVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Isolér glass i treramme datert 2007.

Årstall: 2007



Dato



Vindustype

TG 2 Inngangsdør

Brann- og lydsertifisert inngangsdør med to låser.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørbladet subber mot terskel.

Konsekvens/tiltak

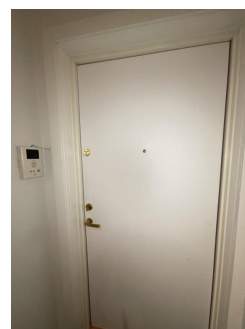
- Tiltak:

Døren må justeres noe for å unngå unødvendig slitasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Dørtype



Inngangsdør

TG 1 Balkongdør

Balkongdør med isolér glass datert 2007.

Årstall: 2007

Tilstandsrapport



Balkongdør

Balkong

Balkong med adkomst fra stuen. Bygget med støpt dekke og murt rekkverk. Avrenning ved nedbør til sluk. Balkongen ligger på hjørnet av leiligheten og bygningen. Ekstra rekkverk i form av plexiglass plater oppå det murte rekkverket.

Rekkverk høyde: Over 120 cm

Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Originale konstruksjoner med den elde og slitasje det medfører.

Konsekvens/tiltak

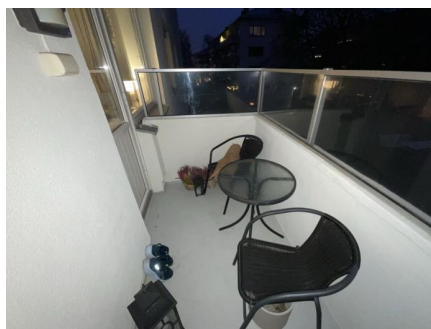
- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig men vær klar over alder og den slitasje det medfører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rekkverk



Balkong

INNENDIG

Overflater

Gulvflater består av: Parkett. Fliser med varmekabler.
Veggflater består av: Fliser på bad. Malt betong. Malte plater.
Himlinger består av: Malt betong. Malte plater.

Alle overflater er fullt brukbare.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasjemerker i parkett i stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

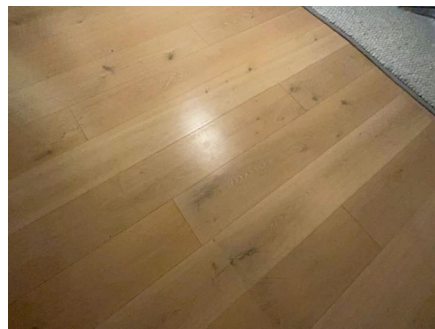
Tilstandsrapport

Ingen praktisk betydning mht. bruk.

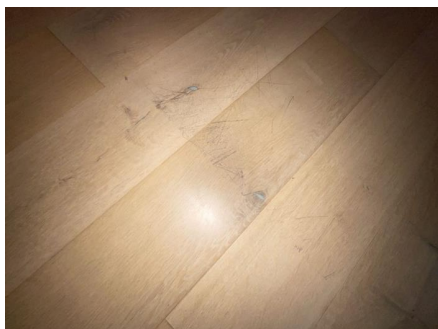
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Overflater



Parkett



Slitasjemerke i parkett.



Sår/merke

TE2 Etasjeskille

Støpt etasjeskille.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:

Størst avvik: 10 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:

Størst avvik: 10 mm

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: GANG

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:

Størst avvik: 5 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:

Størst avvik: 5 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

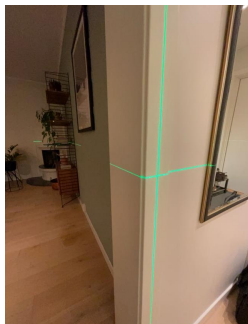
Konsekvens/tiltak

- 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.

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

Radon

Eier opplyser: Det ble utført radonmåling i 2024 i regi av borettslaget, intet funn.

Takstmann er ikke kjent med evt. dokumentasjon for radontiltak, forekomst av radon eller dokumenterte radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Originalt pipeløp.

Det anbefales på generelt grunnlag en kontroll av pipeløp og ildsted utført av Brann- og Redningsetaten i Oslo kommune mht. sikkerhet dersom det ikke er gjort nylig.

Ildsted: Peis med innsats

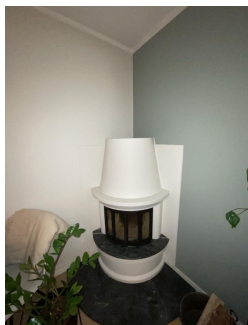
Type pipeløp: Murt

Ikke brennbar plate på gulv: Ja

Synlige sider av pipeløp: 3 av 3 mulige

Avstand til brennbart materiale: Tilfredstillende

Det anbefales på generelt grunnlag en kontroll av pipeløp og ildsted utført av Brann- og Redningsetaten i Oslo kommune mht. sikkerhet. Pipe over tak er ikke besiktiget da det krever sikringstiltak mht. adkomst og opphold på yttertaket.



Pipeløp og ildsted.



Pipeløp på kjøkken.

Innvendige trapper

Støpte trapper i fellesgang. Heis i fellesgangen.

Tilstandsrapport



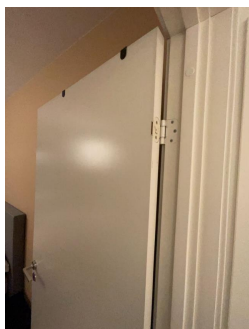
Felles trappegang.



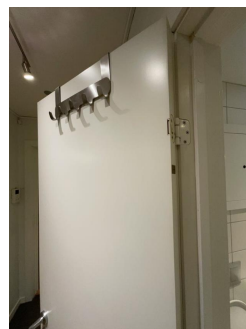
Heis i fellesgang.

TG 1 Innvendige dører

Slagdører med glatte dørbblad.



Innerdør



Innerdør

VÅTROM

2.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Generell

Baderommet ble oppusset i 2016 i regi av borettslaget. Utført av Sans Bygg AS.
Ferdigattest er utstedt.

Årstall: 2016



Baderom

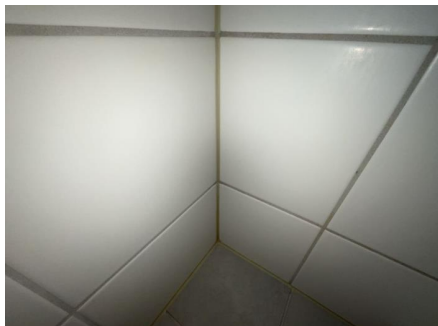
2.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

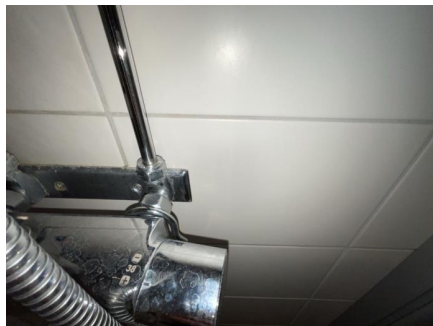
Flislagte vegger. Malte plater i himling.

Tilstandsrapport

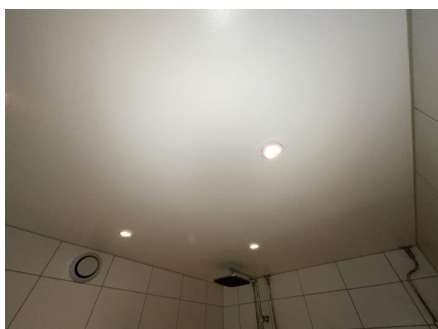
Årstall: 2016



Dusjhjørne



Overflate



Malte plater.

2. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TE1 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:

Fra topp, synlig dukmembran (membranoppkant) ved dørterskel til topp slukrist: 67 mm, tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Det er synlig membrankoppkant (dukmembran) på over 15mm.

Det er fall til sluk i dusjsonen målt på flere tilfeldig valgte steder.

Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk.

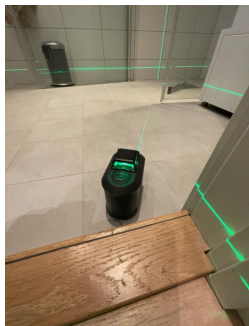
Det er fall på gulvet for øvrig målt på noen tilfeldig valgte steder.

Fall $\geq 1:50$ målt 80cm ut fra senter sluk.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Årstall: 2016

Tilstandsrapport



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.

2.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Type sluk: Hovedsluk i plast med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring. Hjelpesluk i dusj.

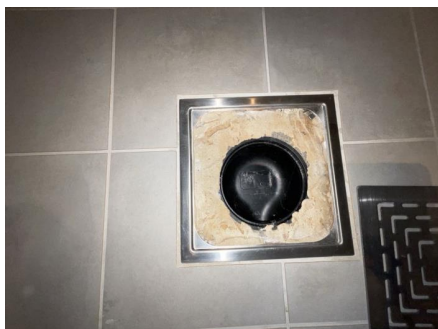
Type membran: Synlig dukmembran i sluk og ved dørterskel. Membran på vegger er ikke mulig å konstatere visuelt. Det vises til evt. dokumentasjon for å konstatere hvilken løsning som er valgt.

Levetidsbetraktning:

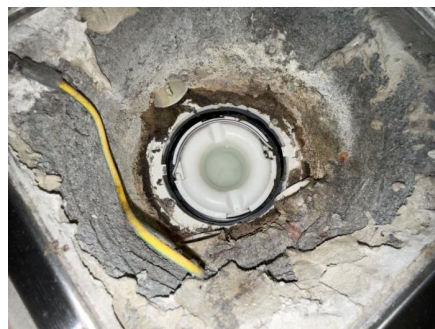
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2016



Hjelpesluk



Hovedsluk

2.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert toalett med synlig drensopalte under toalettet. Servantskap med blandebatteri. Dusjhjørne med innfellbare dusjdører. Opplegg til vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen få mindre sprekker i servanten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare behov for utskifting av servanten men det kan bli aktuelt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Servantskap



Drensspalte



Små sprekker i servanten.

2. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på baderommet er tilknyttet bygningens felles, mekaniske avtrekksventilasjon. Styres sentralt i borettslaget.

Tilstandsrapport



Avtrekksventil



Luftespalte under dørbildet.

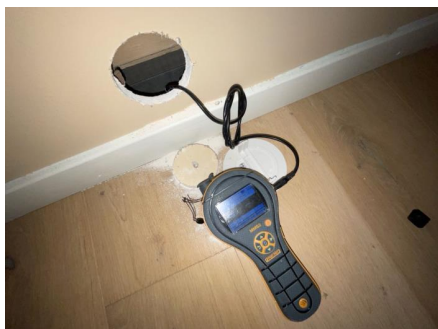


Test med løst ark viste tilfredstillende avtrekk.

2. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på vegg i stue mot baderommet, uten å påvise unormale forhold. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader ihht. NS 3600.



Hulltaking og fuktsøk med Protimeter piggelektrode ga ingen unormale utslag.

KJØKKEN

2. ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av profilerte fronter med stålhåndtak, laminat benkeplate, stålkummer med blandebatteri, integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Sprekk i benkeplaten til høyres for stålkum.
Sprekk i koketoppen (glassplaten).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utskifting bør påregnes men det fungerer slik det er idag.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Liten sprekk i benkeplaten.



Sprekk i koketopp.

2.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte med spirokanal ført til yttervegg.

Årstall: 2009



Avtrekksvifte

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Rør-i-rør

Fordelerskap: Ja, på badet. Evt. lekkasjevann fra fordelerskap blir ledet trolig til drencspalte i vegg på badet men det er ikke en vanlig løsning. Normalt er det en egen "siklemikk" (avrenningsrør) i vegg under fordelerskapet.

Røransvisning: Nei, kun skrevet for hånd inni fordelerskapet.

Hovedstoppekran for leiligheten: I fordelerskapet, ble testet og fungerte 100%.

Lekkasjestopper: På vannrør innenfor luke i underskap til høyre på kjøkken.

Levetidsbetraktninger:

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

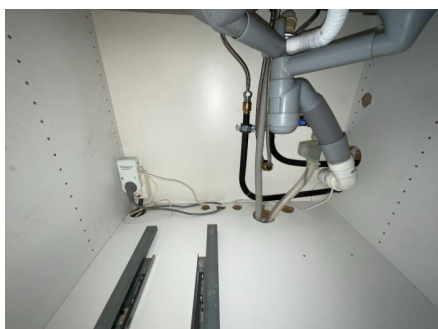
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Tilstandsrapport

TEK10
Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktfølger som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Årstall: 2016



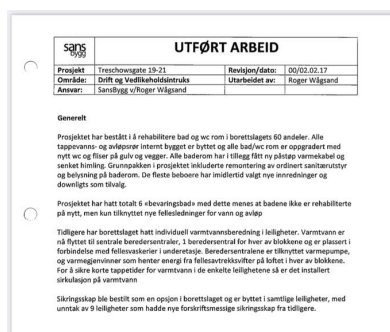
Rør på kjøkken. Lekkasjesensor.



Lekkasjestopper.



Fordelerskap



Dokumentasjon

Avløpsrør

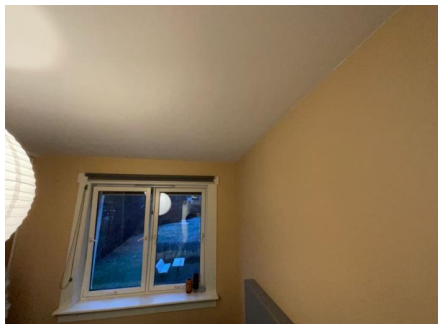
Avløpsrør i plast. Det gis TG1 kun utifra alder.

Årstall: 2016

Ventilasjon

Naturlig tilluft via luftespalter i vinduer.
Mekanisk avtrekk fra badetrom. Elektrisk avtrekksvifte på kjøkken.

Tilstandsrapport



Luftespalte

TG 1 Oppvarming

Elektrisk panelovn. Varmekabler på bad. Det gis TG1 som varmekilder.

Varmtvannstank

Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.

Alarm- og signalanlegg

Dørcalling.

Internett.

Felles brannvarslingsanlegg.

Lekkasjestopper: Ja, på kjøkken. Stenger vannforsyningen fra og med der lekkasjestopper er plassert.

Komfyrvakt: Nei, mulig krav til det men vanskelig å vurdere pga. manglende informasjon.

Sprinkleranlegg: Nei

Innbruddsalarm: Nei

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Kilde: <https://www.dsb.no>

TEK10

Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17

Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.



Brannvarsler



Dørcalling

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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.

DET BLE OBSERVERT FØLGENDE PÅ BEFARINGS DAGEN:

- Automatsikringer i el.skap med forbruksmåler er plassert i fellesgang.
- Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Fra byggeåret
- Hovedsikring: Amp iflg. kursanvisningen
- Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

2001: Borettslaget: Utskiftning av det elektriske anlegget i Treschowsgate 21.

Eier opplyser at det elektriske anlegget fungerer fint.
El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i leiligheten er ikke kjønt for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

Elvia utførte kontroll av det elektriske anlegget 01.06.2023. Sak avsluttet. Dokumentdato er 26.06.2023. På bakgrunn av dette gis det TG1.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Tilstandsrapport

Elvia Retur: Omsosm Elskikhet AS
Postboks 63 Alnabu
0614 OSLO

Saknummer 533766
Pakode 1615
Dokumentdato 26.06.2023
Kontrolldato 01.06.2023
Målernummer 73599289615411
Inspektør Alf Kåre Andersen
Nettsunde Anders Johnsen Bækkeemoen

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynsak

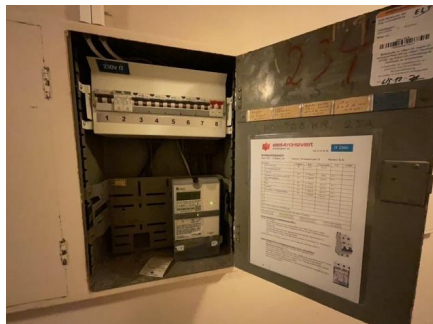
Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 01.06.2023 i Treschows gate 21, etasje 02, leilighet 234, 0470 OSLO.

Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet.

Spørsmål kan rettes til Omsosm Elskikhet AS, kundeservice på e-post: tilsyn@elvia.no. Eventuelt på telefon **23 12 88 50 mellom 09:00-15:00**. Husk å oppgi saksnummer 533766.

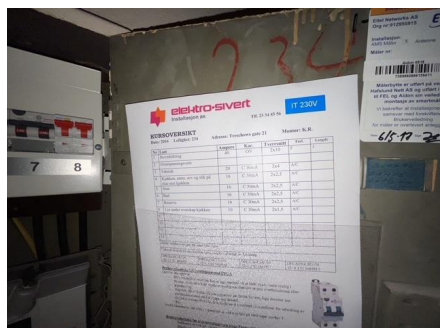
Med vennlig hilsen
Omsosm Elskikhet AS

Harry Skjennald
Elskikhetingeniør



El.skap

Elvia



Kursanvisning

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.

Brannvarsler/røykvarsler. Brannslukningsapparat.

Forskrift om brannforebygging stiller det følgende krav til utstyr: Eier av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- A) Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
- C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking)
- D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking)

1. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

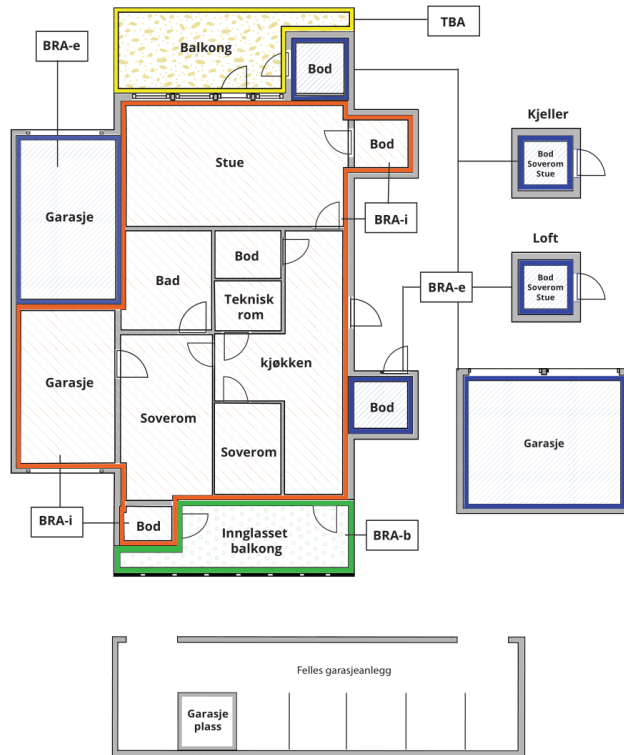
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Ekstern bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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 I BOLIGBLOKK

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje, leilighet	55			55	6
Loftsbod		3		3	
Skap i bodområde 2.etg.		1		1	
Kjellerbod 1		4		4	
Kjellerbod 2		1		1	
SUM	55	9			6
SUM BRA	64				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje, leilighet	Entré/gang, Kjøkken, Baderom, Soverom, Stue		
Loftsbod		Loftsbod	
Skap i bodområde 2.etg.		Skap i bodområde 2.etg.	
Kjellerbod 1		Kjellerbod 1	
Kjellerbod 2		Kjellerbod 2	

Kommentar

Balkong 5,5m² er avrundet opp til nærmeste hele tall 6m² (TBA).

Loftsbod er avrundet opp til nærmeste hele tall 3m² (BRA-e).

Skap i bodområde 2.etg. er oppmålt til 0,6m² som avrundes opp til nærmeste hele tall 1m² (BRA-e).

Kjellerbod 1 avrundes opp til nærmeste hele tall 4m² (BRA-e).

Kjellerbod 2 avrundes ned til nærmeste hele tall 1m² (BRA-e).

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Eneste unntak

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Takhøyde målt til 2,50m målt i stue som tilfeldig valgt rom.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK	55	0

Kommentar

ANDELSLEILIGHET I
BOLIGBLOKK

P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.12.2024	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Anders Johnsen Bækkemoen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	197		0	1018.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Treschows gate 21

Hjemmelshaver

Treschowsgate Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomst dokumenter
234/Treschowsgata Borettslag	948554984	234	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Anders Johnsen Bækkemoen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
10	3 900	312 203 31.12.2023	224 944 31.12.2023

Kommentar

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 242.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.12.2024.

Årsregnskap

Regnskapsår	2023	Samlet aksjekapital:	6 000	
Omløpsmidler:		1 061 052	Samlet innskuddskapital:	326 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	1 315 900	Langsiktig gjeld (+):	+ 15 220 218
Disponible midler:		-254 848	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	15 546 218

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst via åpen og felles gårds plass på siden av bygningen.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-2255

Vedtatt: 28.07.1977

Formål: Bolig m.tilh. anlegg

V160947

Vedtatt: 16.09.1947

Formål: Offentlig kjørebane/veigrunn

S-5142

Vedtatt: 04.03.2022

Formål: Andre sikringssoner, Vannforsyningsanlegg

Om tomten

Svakt skrånende tomt. Frittliggende bebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

Selskap Gjensidige Forsikring	Avtalenr 90288613	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Felles polise for borettslaget				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av eier. Takstmann viser til Egenerklæringen i sin helhet for opplysninger gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt opplysninger enten på befaring og/eller pr. email.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperrer 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HY8900>

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sagene & Bjølsen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	15240260		
Adresse	Treschows gate 21				
Postnr.	0470	Sted	OSLO		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år og 5 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidig forsikring	Polise/avtalensr	90288613		
Selger 1 Fornavn	Anders	Etternavn	Johnsen Bækkemoen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Sans bygg

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Totalrehabiliterer bad i regi av borettslaget i 2016

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Sans bygg

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Rehab. bad i 2016

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

Sans bygg

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

Nei Ja Kommentar

Saksnummer 201608824 - Treschows gate 21

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Kommentaar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Kommentaar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
 Nei Ja Kommentaar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
 Nei Ja Kommentaar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Kommentaar
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Kommentaar
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja Kommentaar
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
 Nei Ja Kommentaar
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
 Nei Ja Kommentaar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
 Nei Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentaar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Kommentaar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Kommentaar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
 Nei Ja
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Kommentaar

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

Nei Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar Radonmåling i 2024 - intet funn

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

Nei Ja Kommentar Takstrappert ifm. salg i 2019

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

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Styret øker felleskostnadene for leiligheten fra 01.02.25 til kr 4706.

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	---



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Lars Holt Pettersen
TRESCHOWS GATE 21

Dato: 03.12.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86502120
8190756

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.222 BNR. 197

Vi viser til bestilling av 20241203 for TRESCHOWS GATE 21.

GNR. 222 BNR. 197

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.02.1953.

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

1019 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

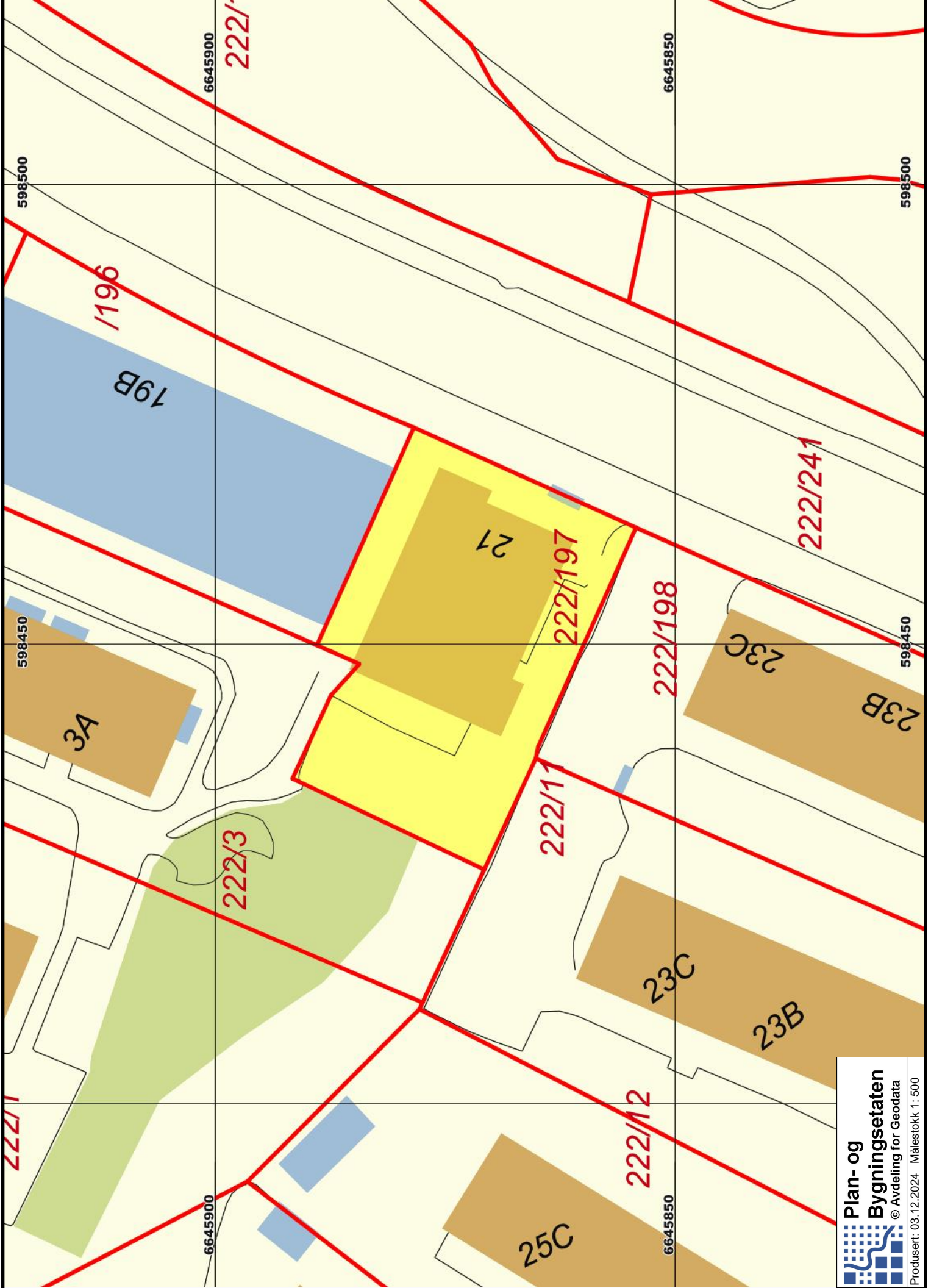


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no





Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 67

Treschowsgata Borettslag

Velkommen til årsmøte i Treschowsgata Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. mai kl. 12:00 og lukker 28. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/67>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Bredbånd/TV
7. Valg av styre
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Treschowsgata Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Som møteleder foreslås borettslagets rådgiver i OBOS Håvard Pedersen.

Forslag til vedtak

Håvard Pedersen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Som protokollvitner foreslås Trude Pedersen og Idun Lyngstad.

Forslag til vedtak

Trude Pedersen og Idun Lyngstad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2023 Treschowsgata Brl.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000.

Sak 6

Bredbånd/TV

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Borettslagets avtale med Telia for TV og internett løper snart ut. I forbindelse med dette har styret mottatt følgende nye tilbud på TV og internett fra Telia:

Det er samme priser på individuelle tilvalg på TV og strømming som dagens avtale på begge alternativene.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Bredbånd/TV
- Mot Bredbånd/TV

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. 1. BB250 (hastighet 250 mbps, samme hastighet som i dag): Pris kr 195 per beboer per måned (samme pris for borettslaget som i dag). Alle vil få oppgradert router (Smart WiFi). Bindingstid: Tre år

2. 2. BB250 (hastighet 250 mbps, samme hastighet som i dag): Pris kr 185 per beboer per måned (en reduksjon på kr 10 per beboer per måned fra dagens pris). Samme utstyr som i dag. Bindingstid: Tre år

Sak 7

Valg av styre

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Fanny Emilie Bøhm-Pedersen
- Jan Marcus Jeson Dieden

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anna Nordaunet
- Eivind Blankenberg
- Per August Krämer

Vedlegg

1. Skjema valgkomiteen (07.05).pdf

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Anne Lise S. Hansen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Atle Berger
-

Sak 9

Valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som valgkomite for 1 år foreslås Jon Vesterøy.

Forslag til vedtak

Jon Vesterøy er valgt.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne-Lise S. Hansen	Treschows Gate 21
Styremedlem	Atle Berger	Treschows Gate 19
Styremedlem	Jan Marcus Jeson Dieden	Treschows Gate 21
Styremedlem	Pernille Cedergren Dysvik	Treschows Gate 19
Styremedlem	Elisabeth Hult Jakobsen	Treschows Gate 19
Varamedlem	Ine Bakken	Treschows Gate 19
Varamedlem	Eivind Blankenberg	Treschows Gate 21
Varamedlem	Per August Krämer	Treschows Gate 19
Varamedlem	Jon Vesterøy	Treschows Gate 19

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Anne-Lise S. Hansen	Treschows Gate 21
Varadelegert	Atle Berger	Treschows Gate 19

Valgkomiteen

Anna Nordaunet	Treschows Gate 21
Ingvild Finstad	Treschows Gate 19

Generelle opplysninger om Treschowsgata Borettslag

Borettslaget består av 60 andelsleiligheter.

Treschowsgata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948554984, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

222 195 197

Første innflytting skjedde i 1952. Tomten ble kjøpt i 1949.

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

Treschowsgata Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er 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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Driftsinntektene for 2023 var på til sammen kr 3 626 386.

Driftskostnadene for 2023 var på til sammen kr 6 013 479.

Resultat

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

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.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2024. Budsjettet innebærer et likviditetslån fra Treschowsgaten Næringslokaler AS. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 735 000 til vedlikehold som omfatter reparasjon av heiser, elektrisk fellesarealer, og alminnelig drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Lån

Treschowsgata Borettslag har et annuitetslån i OBOS Banken med månedlige forfall og flytende rente på 5,85% pr. 01.02.2024.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 er på kr 98 404.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024, men uforutsette vedlikeholdsbehov kan oppstå.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Treschowsgate Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 07.03.2024

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

67 TRESCHOWSGATA BORETTSLAG

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.		-173 344	1 084 893	-173 344	-254 848
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		294 742	-574 495	-2 722 730	-56 330
Tilbakeføring av avskrivning	14	16 176	16 176	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-80 881	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	15 303 921	0	0	1 000 000
Fradrag for avdrag langs. lån	17	-15 694 529	-618 715	15 271 921	-203 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 814	-322	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-81 504	-1 258 237	12 549 191	740 670
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	21	-254 848	-173 344	12 375 847	485 822
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 061 052	47 763		
Kortsiktig gjeld		-1 315 900	-221 106		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	21	-254 848	-173 344		

**67 - TRESCHOWSGATA BORETTSLAG
RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 600 868	3 361 008	3 588 000	3 588 000
Andre inntekter	3	25 518	3 960	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 626 386	3 364 968	3 588 000	3 588 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-18 330	-18 330	-18 330
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Avskrivninger	14	-16 176	-16 176	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 625	-8 250	-8 100	-9 000
Forretningsførerhonorar		-93 455	-89 685	-94 000	-98 000
Konsulenthonorar	7	-34 732	-23 517	-40 000	-20 000
Kontingenter		-12 000	-12 000	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-4 167 321	-1 580 718	-3 600 000	-735 000
Forsikringer		-196 360	-178 243	-196 000	-216 000
Kommunale avgifter	9	-523 741	-484 224	-554 000	-602 000
Energi/fyring		-385 558	-530 901	-600 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-135 439	-125 978	-132 000	-142 000
Andre driftskostnader	10	-291 742	-309 117	-307 300	-303 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 013 479	-3 507 139	-5 691 730	-2 685 330
DRIFTSRESULTAT		-2 387 093	-142 171	-2 103 730	902 670
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 450 577	15 633	0	0
Finanskostnader	12	-768 742	-447 957	-619 000	-959 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 681 835	-432 324	-619 000	-959 000
			0	0	0
ÅRSRESULTAT		294 742	-574 495	-2 722 730	-56 330
Overføringer:					
Udekket tap		0	574 495		
Reduksjon udekket tap		294 742	0		

67 - TRESCHOWSGATA BORETTSLAG**BALANSE**

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	3 027 185	3 027 185
Tomt		172 860	172 860
Andre varige driftsmidler	14	48 529	64 705
Aksjer og andeler	15	50 000	50 000
Miljøbankkonto, øremerket		69 033	64 647
SUM ANLEGGSMIDLER		3 367 607	3 379 397
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		35 231	33 860
Driftskonto OBOS-banken		261 207	10 612
Sparekonto OBOS-banken		764 614	3 291
SUM OMLØPSMIDLER		1 061 052	47 763
SUM EIENDELER		4 428 659	3 427 160
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 100		6 000	6 000
Udekket tap	16	-12 506 356	-12 801 098
SUM EGENKAPITAL		-12 500 356	-12 795 098
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	15 220 218	15 610 826
Borettsinnskudd	18	326 000	326 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	66 897	64 325
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 613 115	16 001 151
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 222 331	154 329
Påløpte renter		76 142	1 778
Påløpte avdrag		17 427	0
Annen kortsiktig gjeld		0	65 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 315 900	221 106

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 428 659	3 427 160
Pantstillelse	20	15 738 300	27 838 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.02.2024,
STYRET I TRESCHOWSGATA BORETTSLAG

Anne-Lise S. Hansen/s/
Pernille Cedergren Dysvik/s/

Atle Berger/s/

Jan Marcus Jeson Dieden
/s/
Elisabeth Hult Jakobsen/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk 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 verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 466 152
Eiendomsskatt	13 036
Bredbånd	121 680
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 600 868

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	1 000
Miljøfond	23 158
Nøkler, bombrikke, portåpner	1 360
SUM ANDRE INNTEKTER	25 518

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 130 000

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 625

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-23 550
OBOS Prosjekt AS	-962
Andre konsulenthonorarer	-10 220
SUM KONSULENTHONORAR	-34 732

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS	-436 569
Hovedentreprenør Malercompagniet Oslo A/S	-3 060 183

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD (fasade) -3 496 751

Drift/vedlikehold bygninger	-115 517
Drift/vedlikehold VVS	-21 875
Drift/vedlikehold elektro	-31 909
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-82 455
Drift/vedlikehold heisanlegg	-279 643
Drift/vedlikehold brannsikring	-52 350
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-19 058
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-64 654
Kostnader dugnader	-3 109

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -4 167 321

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-13 106
Vann- og avløpsavgift	-348 871
Feieavgift	-4 463
Renovasjonsavgift	-157 301
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-523 741

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-13 388
Lyspærer og sikringer	-1 619

Vaktmestertjenester	-115 150
Renhold ved firmaer	-129 663
Andre fremmede tjenester	-25 174
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-797
Bank- og kortgebyr	-2 451
Velferdskostnader	-2 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-291 742

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 174
Renter av sparekonto i OBOS-banken	28 137
Kundeutbytte Gjensidige	19 422
Andre renteinntekter	844
Utbytte Treschowsgaten Næringslokaler AS	3 400 000
SUM FINANSINTEKTER	3 450 577

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Eika Boligkreditt AS	-225 797
OBOS-banken	-225 892
OBOS-banken	-317 052
SUM FINANSKOSTNADER	-768 742

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1953	2 713 540
Oppskrevet 1972	313 645
	3 027 185

Tomten ble kjøpt i 1949. Gnr.222/bnr.195 og 197.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Container	
Tilgang 2022	80 881
Avskrevet tidligere	-16 176
Avskrevet i år	-16 176
	48 529
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	48 529
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-16 176

NOTE: 15**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Treschowsgaten Næringslokaler AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 500 Pålydende: 100 Balanseført verdi: 50 000

13.06.2003 ble pålydende pr aksje økt fra 100 til 200 i Treschowsgaten Næringslokaler AS
Den samlede aksjekapital i Treschowsgaten Næringslokaler AS er på kr 100 000

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2009	-16 847 561	
Nedbetalt tidligere	9 054 249	
Nedbetalt i år	7 793 312	
		0

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-9 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 182 486	
Nedbetalt i år	7 817 514	
		0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-15 303 921	
Nedbetalt i år	83 703	
		-15 220 218

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		-15 220 218
-------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1952	-288 900
Økt 2007	-3 900
Økt 2008	-9 800

Økt 2010	-11 800
Økt 2014	-11 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-326 000

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-66 897
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-66 897

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	326 000
Pantelån	15 220 218
Påløpte avdrag	17 427
TOTALT	15 563 645

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

	3 027 185
Tomt	172 860
TOTALT	3 200 045

NOTE: 21**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er låneopptak og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.

Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har e-post adresse: treschowsgate.borettslag@gmail.com.

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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.

Styrets arbeid i begge selskaper

*Det er avholdt felles styremøter for selskapene (borettslaget=selskap 067, Treschowsgate Næringssselskap (som eies av borettslaget)=selskap 068), etter en halvårlig møteplan som stor sett innebærer månedlige møter. Utenom styremøtene kommuniserer styremedlemmene om saker oftest via epost. Det har vært avholdt 2 dugnader med fokus på orden i fellesarealer inne og ute. Hver av dugnadene er avholdt over 3 dager med et par timer hver dag. Vi takker for alle dugnadsbidrag!

Ved begge dugnadene har andelseierne etter at dugnaden er avsluttet kunnet kaste i innleide containere.

*Det har vært hvert halvår vært felles styremøte med naboborettslagene Gjøvikgaten og Ålesundsgaten.

Første søndag i advent ble det (igjen!) arrangert felles tenning av juletrebelysning med spill av Bjølsen skoles musikkorps. Vi serverte gløgg og pepperkaker forært av Rema1000. Det ble utdelt poster til barna. De fremmøtte så ut til å kose seg.

*Det er, sammen med Rema1000, brukt ressurser på juridisk bistand i forbindelse med tillatelse til å parkere utenfor Næringsbygget i Treschowsgate 19B.

Da bilforretningen skulle gjøres om fra bilforretning til matforretning, sendte Rema1000 inn tegninger av garasjen som har gjort at Plan-&bygg har antatt at garasjen også har biloppstillingsplasser for kunder i Rema1000. Dette sammen med at gaten vil være skolevei når Bentsebrua skole åpner høsten 2024, gjør at biloppstillingsplassene på utsiden av butikken permanent er fjernet.

*Det er skiftet låser&nøkler i fellesarealer i Treschowsgate 19.

*Høsten 2023 ble det gjennomført radonmålinger (korttidsmålinger) i aktuelle lokaler i kjeller i begge blokkene samt leiligheter i underetasjen i begge blokkene. For en av disse leilighetene ble det anbefalt at det ble gjennomført langtidsmåling. Dette gjøres nå våren 2024 samtidig med radonmåling i leilighetene i 1. etasje i begge blokkene samt enkelte leiligheter i 2. etasje, i tråd med <https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon>

*Problem med vanninnsig til kjellerboder i nordvestre hjørne av Treschowsgate 21 er søkt utbedret flere ganger. Det er utført asfaltering på utsiden av lysbrønn for at regnvann skal renne utenom og ikke ned i lysbrønnen. Kum på oversiden av blokkas nordvestre hjørne er rengjort og hull i denne kummen er tettet slik at ikke vann fra kummen renner inn mot blokkas grunnmur. Disse tiltakene er DELVIS finansiert via støtte fra OBOS Miljøfond.

Ved vanninntregningene har vaktmester sugd opp vann fra gulv i kjellerbodene.

Vaktmester har gjennomført renhold mot mugg og salter. Det bør gjennomføres et slikt

tiltak igjen etter vårens snøsmelting.

Det er nå vurdert at vanninntregningen først vil bli permanent borte dersom det dreneres ved 2 sider av Treschowsgate 21. (For å finne ressurser til dette er det tatt opp tilleggs lån, som sammen med annet tiltak vil medføre at månedlig fellesutgift (husleien) vil øke med 5% fra 01.05.24.

*Hva gjør vi hvis brannalarmen går" – trinnvis informasjon er utarbeidet og satt opp ved brannalarmsentralene.

*Reservasjon av tid i fellesvaskeri og reservasjon av gjesteparkering er permanent flyttet til Vibbo.

*Det er gjennomført HMS-runder i blokkene ihht. HMS-rutine. Det er utført service på brannalarm samt på brannslukkere i fellesarealene.

*Drifting av ladestasjonene i garasjen er overtatt av selskapet «Laddel» (fra «Evbox»). Vi håper at det medfører at kundeservice blir bedre.

*Det har vært problemer med varmekablene i bakken rundt Treschowsgate 21. Dessverre viser det seg at varmekablene i bakken ved kjellerinngangen Treschowsgate 21 ikke lar seg utbedre. Dette vil bli endret samtidig med dreningen. Inntil da er vaktmester er bedt om å ha godt fokus på måking, salting og strøing i dette området. Føler for varmekablene ved nedkjøring til garasjen er skiftet.

*Personheisene i begge blokkene er gamle og trenger mye «pleie»/utbedring. Bl.a. har det vært problem med heisstopp av sikkerhetsgrunner (eksempelvis grunnet overlast/skjevlastning/uroelig last). Det har også vært problem med heisdørlås i 2. etasje av Treschowsgate 21. Ev. skifte av heiser er dyrt, men bør gjøres når borettslaget finner økonomisk anledning.

*Arbeidene i gaten, hvor det dessverre har vist seg umulig å få en helhetlig tidsplan, har medført enkelte problemer med søppelhenting for Treschowsgate 21.

*Andelseier i Treschowsgate 21 har gjentatte ganger meldt om røykinsig fra ildsted. Borettslagets fagkompetanse, Ateam inneklimaservise, har gjennomført besøk og målinger. Denne andelen har veldig lavt trykk. Nødvendige kompenserende tiltak vil bli søkt gjennomført.

*Fasadene på begge blokker er rehabilitert. Arbeidene ble utført fra stillas.

I forkant av fasaderehabiliteringsprosjektet inngikk en engasjert avstemning blant andelseierne angående fargevalg.

Opp-pussingen omfattet bl.a. utbedring av fasader der det var rustutslag i betongen, samt pussing og maling av vindurammer.

Styret har arbeidet aktivt for at prosjektet ikke skulle føre til økt husleie.

Fasaderehabiliteringen er finansiert ved at Treschowsgate borettslag har hentet ut utbytte fra Treschowsgate Næringsselskap AS som borettslaget eier. Ved slik uthenting av overskudd tilkommer fordelingsbeskatning som påløper den enkelte andelseier i borettslaget. Kompensasjon for denne beskatningen skal utbetales andelseierne fra selskap 067.

Vi har undersøkt og jurist i OBOS bekrefter at lån som selskap 067 har kan flyttes fra selskap 067 til selskap 068. (Krever ikke generalforsamlingsbehandling.)

Rema1000 har bekreftet forlengelse av sin leieavtale. Det vil derfor være tilstrekkelig økonomi i selskap 068 til å betjene lån som ev. flyttes fra selskap 067.

Borettslaget har samlet sine lån ett lån i OBOS-banken. OBOS-banken er forespurt om flytting av lån fra selskap 067 (borettslaget) til selskap 068 (Treschowsgate Næringslokaler AS). OBOS-banken har konkludert med at de ikke kan møte ønsket om å flytte borettslagets lån til Treschowsgaten Næringslokaler AS. Dette begrunnes med at Treschowsgaten Næringslokaler AS ikke oppfyller de kriterier som er nedfelt i OBOS-bankens utlånspolicy, hvor kunden må være relatert til boligformål. Slik flytting av lån vil gi utbyttebeskatning for den enkelte andelseier. Dette er det usikkert om det er økonomi til å kompensere. Styret arbeider videre med saken.

*I selskap 067 & 068 er det fremover flere oppgaver som må løses. Vi håper å finne økonomisk rom til dette uten å måtte øke husleien. Blant slike oppgaver kan f.eks. nevnes (i ikke-prioritert rekkefølge):

- utbedring av vifter på loftet begge blokkene (gir sjenerende lyd for enkelte andelseiere i Treschowsgate 19);
- utbedring av gulvdekke og av tak i garasjen;
- ferdigstille arbeidet med el.-anlegg i fellesarealene (inkl. garasjen);
- skifte av låser i fellesarealer i Treschowsgate 21 til samme system som nå virker i Treschowsgate 19 (da kan inngangsnøkkel til garasjen programmeres inn i samme system for de som for tiden leier biloppstillingsplass).
- Det vil trolig også være ønskelig med noe oppgradering av uteareal, f.eks. når arbeidene i gaten er ferdigstillet. (Gammel benk på hjørnet Treschowsgate 19/Ålesundsgaten er fjernet, mens arbeidene i gaten har fjernet busker og kantstener utenfor Treschowsgate 21.)

(Beplantning må uansett alltid sikre tilgang for utrykningskjøretøy og må sikre at nedbør renner bort fra, ikke inn mot, blokkene.)

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90288613. 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.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Rehabilitering av fasader (inkludert maling av vindusrammer)	
2022	Rehabilitering overvannssystem El utbedring fellesarealer Nytt søppel container skap ved T21 Kontroll av brannvarslingsanlegg	
2021	Skifte av brannvarslingsanlegg. Utbedring etter besøk av heiskontroll (skjer hvert annet år). Nytt søppelcontainerskap ved T19.	
2020	19 og T21: Kontroll av tak og nedløp. Utført av Dan Blikk. Vurdering av brannvarslingsanlegg. Arbeid med planer av utearealer og vedlikeholdsplan.	
2019	T19B Tak ble etterisolert og teknet med papptekking.	
2018	T19B lapping av hull i tak. T19 og T21. Utbedring av strømrehabilitering av soilrør i kjeller og ut til kommunalt anlegg.	
2016 - 2017	Asbestsanering Rør- og våtromsrehabilitering	
2015	Forberedelse rør- og våtromsrehab	Gjennomgang med branningeniør og skifte av branndører i enkelte fellesarealer. I Treschowsgate 19B er tak i garasjen gjennomgått og dreneringstiltak for nordvegg er gjennomført.
2015	Skifte branndører	Gjennomgang med branningeniør og skifte av branndører i enkelte fellesarealer.
2015	Dreneringstiltak nordvegg s68	I Treschowsgate 19B er tak i garasjen gjennomgått og dreneringstiltak for nordvegg er gjennomført.
2014	Fukttinntrengning, rør, nye andeler	Tiltak mot fukttinntrengning bakvegg Treschowsgate 19B Forberedelse av mulig rør- og våtromsprosjekt Oppfølging av nye andeler Treschowsgate 19

2013	Avtrekksvifte på pipe + oppussing	Ferdigstilling, brannsikring og -skilting, og skifte av avtrekksvifte på pipe. Treschowsgate 19B: Oppussing av garasje og lokalet etter bilforretningen. Treschowsgate 19: Arbeid i forbindelse med opphør av utleielokaler (forretning) i underetasjen. Oppfølging av generalforsamlingsvedtak om salg av lokalene under betingelse om at kjøper gjør om lokalene til to 3-roms andelsleiligheter som inngår i borettslagets andelsmasse.
2011 - 2012	Ventilasjonsanlegg + nye branndører	Ventilasjonsviften (og det fundament denne var montert på) er skiftet i begge blokkene. Det er i alle andeler montert en kombinert brann sirene og brannføler som er seriekoblet med brannklokkene i fellesarealene. De gamle søppelsjaktene er tettet. Oppgangene er brannsikret med bl.a. nye branndører inn til hvert etasjeplatå og ny branndør til loft.
2010 - 2011	Elektrisk arbeid	Elektrisk arbeid og påbegynt utredning knyttet til pålagt utbedring av rømningsvei.
2008 - 2009	Kjøp av parsell	Arbeid for kjøp av parsell fra Ålesundsgt. Brl. som vil inngå i borettslagets uteareal. Oppgradering av utearealet.
2007 - 2008	Rehabilitering fasade, vinduer og tak	Rehabilitering fasade, vinduer og tak. Rehabiliteringen ble avsluttet høst/vinter 2008.
2006	Lysarmaturer	Skiftet alle lysarmaturere i fellesarealet.
2003 - 2004	Nye inngangsdører til leilighetene	
2002	Brannslange og røykvarslere	Satte inn brannslange i alle leilighetene. I tillegg er det montert 2 røykvarslere i hver leilighet.
2001	Elektrisk anlegg	Utskiftning av det elektriske anlegget i Treschowsgate 21.

0067 Treschowsgata Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Anne-Lise S. Hansen	Adresse: Treschows Gate 21 E-post: a.l.s.hansen@mn.uio.no
Navn: Atle Berger	Adresse: Treschows gate 19 E-post: bergeratle@gmail.com
Navn: Pernille Cedergren Dysvik.	Adresse: Treschows gate 19 E-post: p.c.dysvik@gmail.com

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Fanny Emilie Bøhm-Pedersen	Adresse: Treschows gate 21 E-post: fbhmpeder@gmail.com
Navn: Jan Marcus Jeson Dieden	Adresse: Treschows gate 21 E-post: marcusdieden@gmail.com

B. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Eivind Blankenberg	Adresse: Treschows gate 21 E-post: eivind.blank@gmail.com
2. Navn: Per August Krämer	Adresse: Treschows gate 21 E-post: perkramer@gmail.com
3. Navn: Anna Nordaunet	Adresse: Treschows gate 21 E-post: annanordaunet@gmail.com

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Anne-Lise S. Hansen	Adresse: Treschows Gate 21 E-post: a.l.s.hansen@mn.uio.no
---------------------------	--

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Atle Berger	Adresse: Treschows gate 19 E-post: bergeratle@gmail.com
-------------------	--

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Jon Vesterøy	Adresse: Treschows gate 19 E-post: jonvesteroy@gmail.com
Navn:.....	Adresse..... E-post:

Dato: 07.05.24

I valgkomiteen for Treschowsgata Borettslag

Anna Nordaunet

Treschows gate 21

.....

.....

Ingvild Finstad

Treschows gate 19

.....

.....

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 22.05.24 og er åpent for avstemning i 6 dager

Siste dato for avstemning er 28.05.24

Selskapsnummer: 67 Selskapsnavn: Treschowsgata Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Håvard Pedersen er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Trude Pedersen og Idun Lyngstad er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000.

For

Mot

Sak 6 Bredbånd/TV

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

For bredbånd/tv

Mot bredbånd/tv

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

1. BB250 (hastighet 250 mbps, samme hastighet som i dag): Pris kr 195 per beboer per måned (samme pris for borettslaget som i dag). Alle vil få oppgradert router (Smart WiFi). Bindingstid: Tre år

2. BB250 (hastighet 250 mbps, samme hastighet som i dag): Pris kr 185 per beboer per måned (en reduksjon på kr 10 per beboer per måned fra dagens pris). Samme utstyr som i dag. Bindingstid: Tre år

Sak 7 Valg av styre

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Fanny Emilie Bøhm-Pedersen

Jan Marcus Jeson Dieden

Varamedlem (kun 3 skal velges)

Anna Nordaunet

Eivind Blankenberg

Per August Krämer

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Anne Lise S. Hansen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Atle Berger

Sak 9 Valgkomite

Jon Vesterøy er valgt.

For

Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Treschowsgata Borettslag

Organisasjonsnummer: 948554984

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. mai kl. 12:00 til 28. mai kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 43.

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.

Som møteleder foreslås borettslagets rådgiver i OBOS Håvard Pedersen.

Forslag til vedtak:

Håvard Pedersen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 36

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Som protokollvitner foreslås Trude Pedersen og Idun Lyngstad.

Forslag til vedtak:

Trude Pedersen og Idun Lyngstad er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 34

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 35

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 34

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 35

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Bredbånd/TV

Borettslagets avtale med Telia for TV og internett løper snart ut. I forbindelse med dette har styret mottatt følgende nye tilbud på TV og internett fra Telia:

Det er samme priser på individuelle tilvalg på TV og strømming som dagens avtale på begge alternativene.

Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 36

Antall stemmer mot saken: 2

Antall blanke stemmer: 5

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

1. BB250 (hastighet 250 mbps, samme hastighet som i dag): Pris kr 195 per beboer per måned (samme pris for borettslaget som i dag). Alle vil få oppgradert router (Smart WiFi). Bindingstid: Tre år

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

2. BB250 (hastighet 250 mbps, samme hastighet som i dag): Pris kr 185 per beboer per måned (en reduksjon på kr 10 per beboer per måned fra dagens pris). Samme utstyr som i dag. Bindingstid: Tre år

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 22

Antall stemmer for vedtak 2: 16

Antall blanke stemmer: 5

Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av styre

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Fanny Emilie Bøhm-Pedersen (32 stemmer)

Jan Marcus Jeson Dieden (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Fanny Emilie Bøhm-Pedersen

Jan Marcus Jeson Dieden

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Eivind Blankenberg (32 stemmer)

Per August Krämer (33 stemmer)

Anna Nordaunet (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Eivind Blankenberg

Per August Krämer

Anna Nordaunet

8. 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:

Anne Lise S. Hansen (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Anne Lise S. Hansen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Atle Berger (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Atle Berger

9. Valgkomite

Som valgkomite for 1 år foreslås Jon Vesterøy.

Forslag til vedtak:

Jon Vesterøy er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **33**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **10**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

HUSORDENSREGLER TRESCHOWSGATE BORETTSLAG

Endret på ordinær generalforsamling 06.05.2019

INNLEDNING

Er beboernes eiendom. Det er de som eier leilighetene og som i fellesskap er økonomisk ansvarlige for at eiendommen er i førsteklasses stand. Alle utgifter dekkes av husleien. Det er beboerne som må skape de forhold som sikrer den ro, orden og trygghet i hjemmet og hever borettslagets anseelse.

For å oppnå dette, og for å skape de best mulige forhold mellom beboerne, samt for å holde den høyest mulige sosiale standard med minst mulig utgifter, har en i husorden gitt enkle regler som skal overholdes.

Husordenens bestemmelser er vedtatt på generalforsamlingen og gjelder som en del av leiekontrakten. Mulige endringer fra styret, ved rundskriv eller oppslag, gjelder i tillegg til husordenen. Portneren skal passe på at husordenen blir fulgt og har plikt til å melde eventuelle forsømmelser og misbruk til styret.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Vinduer må ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær. Balkonger må ikke brukes til unødig tørking og lufting av tøy. Det skal ikke oppbevares /lagres / luftes på balkongene som fremstår sjenerende fra gateplan. Benyttelse av balkongene skal følge husordensreglenes formuleringer om ro. Det er ikke anledning til å bruke åpen ild for fremstilling av mat på balkongene. De som ønsker å grille på balkongen må benytte elektrisk grill.

Flaggstenger, antenner, markiser, utvendige persiener, skilter eller lignende kan bare settes opp etter godkjenning fra styret.

Fotballsparking og ballkasting er ikke tillatt på borettslagets områder.

Vern om plener og beplantninger. Kast ikke mat ut av vinduene til fuglene, da dette trekker rotter og mus til eiendommen. Alle inngangs- dører, lofts- og kjellerdører skal alltid være låst. Vær vennlig å påse at utgangsdørene alltid går i lås.

Det er ikke tillatt å bruke bart lys i loft eller kjeller.

REGLER OM RO I LEILIGHETENE

Vis hensyn til naboene.

Støyende aktivitet, bruk av drill eller banking er ikke tillatt før kl.0800 og etter kl. 2100 på hverdager. Lørdager må det være ro før kl. 10 og etter kl. 17.

Bruk av drill eller banking er ikke tillatt på søn- og helligdager, samt høytidsdager.

Ved selskapelighet og ved større vedlikehold av leiligheten, meld fra til styret, så styret kan meddele beboerne om dette ved oppslag eller lignende.

TV og stereoanlegg må ikke settes så høyt at det sjenerer naboene.

DYREHOLD

Hunde- og kattehold er tillatt. Hunde- og kattehold forutsetter at andelseier har søkt styret skriftlig i forkant av anskaffelse.

SØPPEL OG RENHOLD

Husholdningsavfall skal ikke hensettes utenfor entredør, eller i andre deler av fellesarealene, men umiddelbart bringes direkte til egnet søppelcontainer. Alt hensatt i fellesarealer, herunder på loft og kjeller, samt ute blir fjernet for eiers regning og risiko. (For eksempel avfall etter opp-pussing, nyinnkjøp av innbo og annet avfall skal ikke kastes blant husholdningsavfallet, men fjernes av den enkelte andelseier og kastes på offentlig eller kommunalt godkjent avfallsplass. Dette gjelder også juletrær.)

Borettslaget skal ikke bidra til å mate rottene i kloakksystemet. Det skal derfor ikke kastes/helles matrester, ei heller matfett (varmt eller kaldt) i rørene – verken på kjøkken, bad eller toalett – ei heller i selve toalettet.

OBS! Det er kun husholdningsavfall som kan kastes i søppelskurene. Større ting som pappesker o.l. må deles opp så de får plass i søppelkassene. Annet større avfall eller spesialavfall må fjernes av beboerne.

VASKERIENE

Maskiner kan benyttes hverdager kl. 08.00 - kl 22.00, samt lørdag og søndag kl. 10.00 – 18.00. På helligdager og høytidsdager kan ingen bruke vaskeriet.

Rommene i vaskeriet skal rengjøres og eventuelt luftes etter bruk. Alle må fjerne lo og søppel fra sluk og tørketrommelen. Det er ikke tillatt å vaske tøy for andre enn gårdens beboere.

Det er montert kortautomat i vaskeriet. Hver andelseier som ønsket det får utlevert ett kort med 45 vask. Ekstra vaskekort kan kjøpes av styret for kr. 200,-.

BAD OG WC

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må kun brukes klosettpapir.

La aldri en kran stå åpen når et rom forlates.

Unngå sjenerende sus i rørene, skru aldri en kran helt opp.

Husk minst mulig tapping av vann om natten.

Andelseier har vedlikeholdsansvaret for de vann- og avløpsrør som betjener deres leilighet. Dvs. at den enkelte beboer selv må sørge for nødvendig vedlikehold som f.eks. holde vannlåser, sluk og rørføring i egen leilighet rene (dette gjelder da rørføring mellom eget utstyr og rør som betjener mer enn egen leilighet).

Ved endringer på våtrom, som medfører brudd/arbeid på membransystemer eller rørsystemet (f. eks. installasjoner av badekar, dusj-kabinett, klosettskål, vask o.l.) må dette utføres av autoriserte fagfolk. Andelseierne står økonomisk ansvarlig for eventuelle skader på naboileiligheter eller bygget forøvrig, hvis skaden skyldes ufagmessig arbeid.

VENTILASJON

Ventilasjonssystemet i borettslaget er basert på mekanisk avtrekksventilasjon, dvs. at det kun er vifter på avtrekket. Dette er ventilene som trekker luft ut av leilighetene og slipper denne ut over luftepipene på tak (ventilasjonsluker på bad, toalett og kjøkken).

Tilluftsventilene er alle ventilasjons-luker som sitter i yttervegg eller som luftespalte i vindu.

Man må ha både tilluftsventiler og avtrekksventiler åpne for at ventilasjonssystemet skal fungere, dvs. stenger man enten tilluft eller avtrekksventiler, så slutter ventilasjonen å fungere i din leilighet.

For at dette avtrekkssystem skal virke som det skal, må den enkelte leieboer selv tilføre friskluft. Dette gjøres med de luker som finnes på yttervegger i leiligheten og luftspalter på vinduene må åpnes slik at man får tilført luft som bidrar til nødvendig luftsirkulasjon i rommene. For å sikre nødvendig ventilasjon i leilighetene må også lufteluker mot de indre luftkanaler i blokkene for avtrekksluft holdes åpne (luker mot ventilasjonskanaler på bad, toalett og kjøkken er avtrekksventiler).

Det må kun brukes ventilatorer/avtrekk med kullfilter. For ikke å ødelegge ventilasjonen for de øvrige beboerne i blokken, er det ikke tillatt å koble ventilator/avtrekk over komfyr inn på ventilasjonskanalene eller ut av yttervegg.

Borettslaget har installert varmepumper på avtrekksluften, dvs. at den varme luften man trekker ut av leilighetene bidrar til å varme opp varmtvannet i det felles varmtvannssystemet. Med bakgrunn i dette systemet er det viktig at alle beboere bruker ventilasjonssystemet iht. ovenstående.

Det er montert avgassvifter på pipeløpene. Disse vil være påsatt under hele fyringssesongen. I denne perioden må man passe ekstra godt på at leiligheten får tilførsel av luft utenfra.

Det er strengt forbudt å gjøre endringer på fellesanleggene for pipeavtrekk og avtrekksvifter. Feil bruk kan føre til skader på anlegget og røykskader i leilighetene.

Etter pålegg fra brannvesenet og for at det skulle bli overtrykk i repoene ved heisene, ble det montert frisklufttilførsel fra kjellerene, som tilfører friskluft i hver etasje. Lufting gjennom trappe-oppgang må skje minst mulig. Feil bruk av ventilasjon kan forårsake ulemper for den enkelte leieboer og ventilasjonen generelt.

INSTALLASJONER INKLUDERT RØYKVARSLER

Det er ikke anledning for andelshaverne å endre på de faste elektriske installasjoner. Andelseier må påse at røykvarsler er rengjort og i orden til enhver tid og at batteriet skiftes ved behov.

Brannsikringstiltak som er bekostet av borettslaget og utplassert i den enkelte andel kan ikke endres, ei heller fjernes av den enkelte andelseier. Styret forsøker til enhver tid å ha installasjoner som kan hjelpe beboerne. Dette utføres i samråd med fagfolk.

YTRE UTBEDRINGER

Det må ikke lages hull av noe slag i blokkenes ytre husvegger grunnet isolasjon og bekledning ("pussystem"). Det er ikke anledning til å montere lamper, blomsterkasser, flaggstangfeste, el.likn. i blokkenes ytre husvegg. Eventuelle blomsterkasser bør stå på balkong-gulv, eventuelt henges etter fuktsikret montering innvendig på ytre balkongvegg.

Det er ikke anledning til å ta ut deler av balkongens vindskjermer.

Eventuelle utvendige markiser som er godkjente av styret med hensyn til farge og utforming, må monteres på vinduramme.

Eventuelt flaggstangfeste kan monteres på vinduramme.

Eventuell skade som oppstår enten i pussystemet, eller i balkongbrystningene må utbedres av fagfolk i samråd med styret.

Ved bruk av balkonggress/matter etc. skal dette fjernes på høsten for at balkonggulvbelegget kan tørke. Det anbefales å rengjøre balkong-gulvbelegget, ev. skuring kun med myk børste, regelmessig både med hensyn til hygiene og estetikk, men også da regelmessig rengjøring øker levetiden av gulvbelegget.

Det er viktig at det ikke lages hull i membranen på balkonggulvene. Beboere må derfor være forsiktede med skarpe gjenstander. Eventuell utbedring av skade på balkonggulvmembran utføres i samråd med styret og ved bruk av godkjente materialer.

Eventuell maling til vinduramme, balkongdør, husvegg, balkongvegg, balkongbrystning, balkonggulv eller annen ytre utbedring skal før bruk godkjennes av styret med hensyn til type og farge.

Balkongenes utforming tåler av sikkerhetsmessig årsak ikke uten videre ytterligere belastning. Det er derfor ikke anledning til å montere fliser eller liknende på balkonggulv uten at belastningsberegning er utført av fagpersoner og godkjent av styret.

PARKERING

Bilparkering er ikke tillatt på borettslagets område, unntatt for av- og pålessing. Vær obs vinterstid: Stans minst mulig der det er lagt varmekabel, denne vei er for fotgjengere.

Parkeringskilter må overholdes. Biler på borettslagets område borttaues uten forvarsel for bileiers regning og risiko dersom parkering ikke er forhåndsavtalt med styret.

FREMLEIE

Fremleie må godkjennes av styret. Fremleieren plikter å sette leieren inn i husordensreglene. Ulovlig fremleie kan medføre utkastelse.

PORTNERTJENESTE

Portnertjenesten utføres av innleid vaktmesterfirma.

DØRCALLINGANLEGG

Utbedringer av ekstrautstyr, for eksempel bildemonitor, må bekostes av den enkelte andelseier.

HEISENE

Heisene er kun sertifisert til å befrakte personer.

REGLER FOR BILOPPSTILLINGSPLASS I GARASJEANLEGGET

- A) Biloppstillingsplass kan kun leies av andelseiere som bor i Treschowsgata Borettslag, av deres husstandsmedlemmer eller av ens om bor i boligen etter borettslagsloven ! 5-6 (1) nr 3, dvs av ektemake, slektning, i rett opp- eller nedstigende linje eller forsterbarn, jf folkeregisteret, og som eier bil.
- B) Den som ønsker biloppstillingsplass kontakter styret for å bli satt på liste.
- C) For å kunne leie biloppstillingsplass må en ha bodd minst 1 år i borettslaget.
- D) Biloppstillingsplassen skal bare benyttes til leierenens bil. Fremleie er ikke tillatt.
- E) Ved venteliste for biloppstillingsplass, forbeholder styret seg rett til å anse biloppstillingsplass som har stått ubenyttet i en sammenhengende periode på minst 3 måneder, som oppsagt. Styret vil i så fall varsle leier om dette og refordele biloppstillingsplassen til aktuell på venteliste.
- F) Bilen må ha gyldig registreringsnummer og være i kjørbar stand.
- G) Biloppstillingsplassen kan ikke benyttes til lagring av løse gjenstander, og det er strengt forbudt å oppbevare ildsfarlige væsker på kanner og lignende. Leieren kan oppbevare max. 4 bildekk ved sin oppstillingsplass.
- H) Det er ikke adgang til å vaske bilen, ei heller til å utføre sjenerende reparasjonsarbeider.

- D) Port og dør til garasjeanlegget skal til enhver tid være låst.
- J) Leieren må ikke foreta forandringer, innredning eller montere elektriske opplegg ved biloppstillingsplassen.
- K) Det påhviler leieren å besørge og bekoste det innvendige vedlikehold og rengjøring av biloppstillingsplassen. Leieren plikter å behandle biloppstillingsplassen og eiendommen ellers med behørig aktsomhet, og å holde ro og orden på eiendommen.
- L) Gårdselskapets forsikringer dekker ikke forsikring av bilene og løsøre vedrørende bilene.

Vedtekter

for Treschowsgate borettslag org nr 948 554 984

Vedtatt på ordinær generalforsamling 7. juni 2006.

Endret på ordinær generalforsamling 23. mai 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets 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.

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med 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 én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

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

3-4 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.

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) 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 nr. 3 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 brukeren 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 én 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, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller

utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

(2) 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 én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver 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 fire andre medlemmer med 2-4 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
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. 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.

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600008533/irhebkhwai>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO

Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmeglere som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

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

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Skann QR-koden for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID'er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er her: www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/ Boligkjøperpakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

Enebolig og rekkehus
7049 kroner

Leilighet med andels- eller aksjenummer
4909 kroner

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer
4214 kroner

Fritidsbolig
10.679 kroner

Honorar til Buysure (1200 kroner) og adm.gebyr (299 kroner) er medregnet i pristabellen.
Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
Telefon: 95 46 06 60
Foretaksregisteret NO 822 997 252
post@buysure.no

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet:

<https://www.tryg.no/send-din-klage.html>

Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
klage@buysure.no

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960
www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 du må da kontakte Tryg direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 989563521

Postadresse:
Postboks 7070, 5020 Bergen.
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601
DK - 2750 Ballerup
Danmark.

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salg-soppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

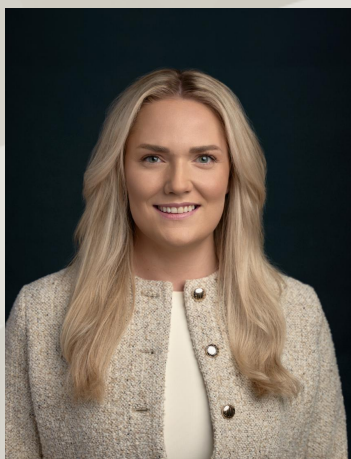
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

KORT OM OSS



Ane Line Plassen Nordbak

EIENDOMSMEGLER | PARTNER

99 23 16 30

aln@eie.no

EIE Ullevål & Sagene

Premium rådgivning

EIE Ullevål & Sagene er et lokalt nettverk på Ullevål og Sagene i Oslo med høy lokal kunnskap.

Vi i EIE Ullevål & Sagene kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi har spesielt fokus på interiør og tilrettelegging av boligen, og får mye oppmerksomhet for hvordan vi fremstiller hjemmene vi er så heldige å få forvalte. Vi sørger for at du oppnår det beste resultatet!

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd, samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no