



Vedlegg til
salgsoppgaven

Norderhovgata 32

PRIVATMEGIFRFN

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Norderhovgata 32
Andelsnr. 8 Orgnr. 948532832 i Oslo kommune
Oppdragsnummer:
186-22-0233

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Babak Muktar
Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 93 06 88 48
E-post: babak@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENTE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreforslatt til selger

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ Kr _____

Egenkapitalen består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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 eiendomsmeglning § 6-3 og § 6-4.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

finansiering, salg av nåværende bolig ol.
Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konfererer gjerne med megler før bud avgis.
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

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 interesser 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 interesser 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 budgivene 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"), avtalerettlig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 24.10.2022

Meglars verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglers beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og meglér er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavstrettlig beskyttet. Uten meglertakts samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglér: Babak Muktar.





Norderhovgata 32, 0654 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiет tomt, bygget i 1939

GNR 231 BNR 329 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS KAMPEN RODE 3

Verdivurdert til

4 500 000

125 332 4 625 332 98 411

Fellesgjeld

Totalt

m² pris

P-ROM	47 m ²
BRA	47 m ²
Byggår	1939

Fellesutgifter	5 459
Formue	-
Soverom	1
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Norderhovgata 38 B 49 m ² 1898 4. etg 1 sov	11.04.2022	3 900 000	4 700 000	43 162	4 743 162	96 799
2 Norderhovgata 36 43 m ² 1880 - etg 1 sov	01.04.2022	3 900 000	4 230 000	183 006	4 413 006	102 628
3 Norderhovgata 36 B 47 m ² 1890 2. etg 1 sov	02.06.2021	4 400 000	4 900 000	0	4 900 000	104 255

Lys og luftig 2-roms med solrik balkong og fantastisk utsikt. Norderhovgata er ei velkjent og populær gate som ligger i "solsiden" på Kampen.

Boligen ligger med meget god intern beliggenhet og inneholder: Romslig entré/gang med garderobepllass, 1 soverom, flislagt bad/wc med badekar, romslig kjøkken i åpen løsning mot stue/spisestue med utgang til balkongen som slipper inn den unike utsikten.

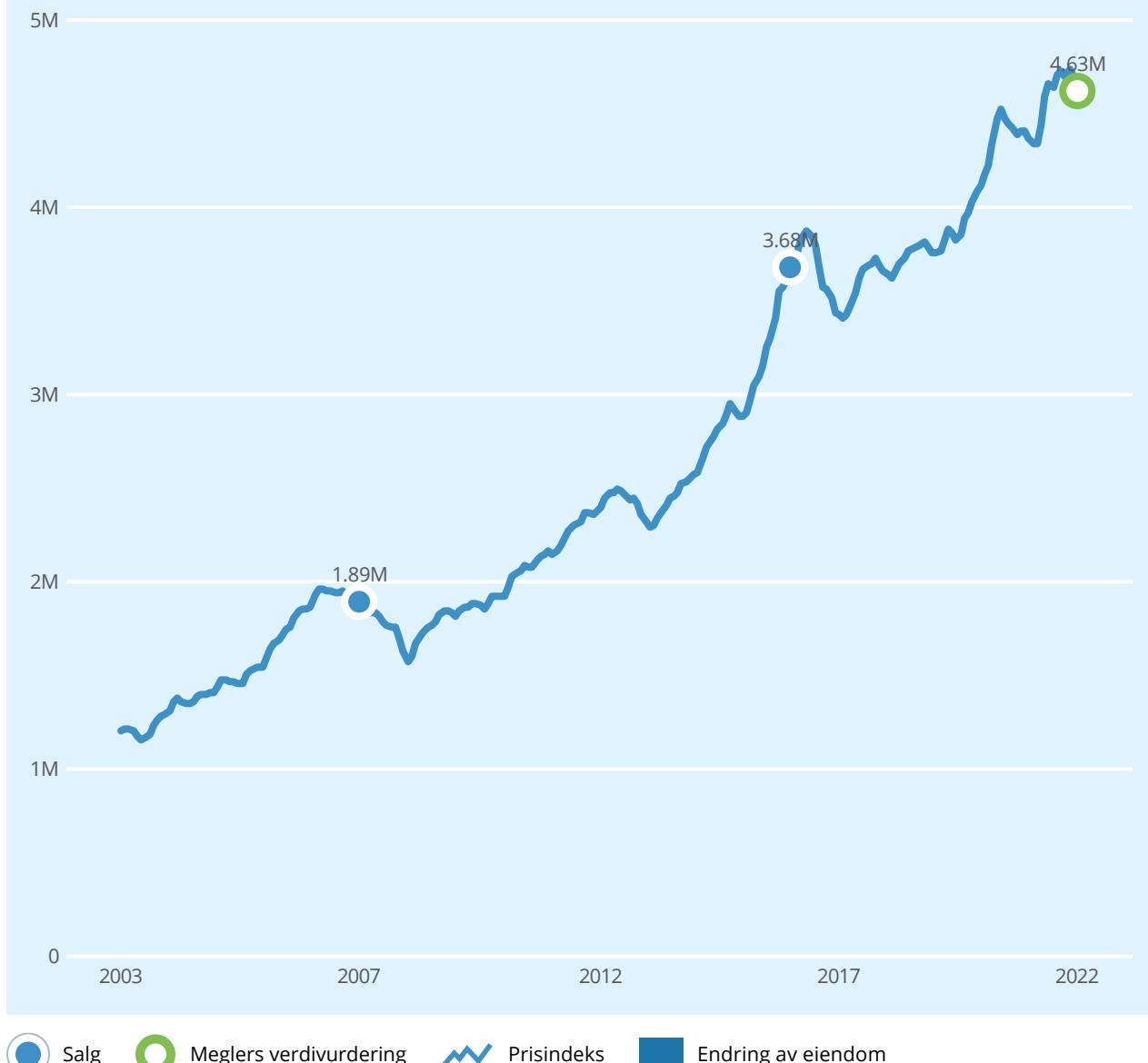
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLIK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.11.2016	21.11.2016	22.12.2016	3 200 000	3 450 000	227 842	3 677 842	2
15.11.2007	10.12.2007	14.01.2008	1 790 000	1 740 000	149 040	1 889 040	
28.09.2005			-	1 740 000	0	1 740 000	3

- 2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Varierte priser i området iht. balkong, standard og beliggenhet. Denne ligger høyt og fint på toppen av Kampen med flott utsikt, men noe eldre standard.
- 3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i KAMPEN RODE 3 grunnkrets nå



Annonsene har i
snitt ligget ute i

16
dager

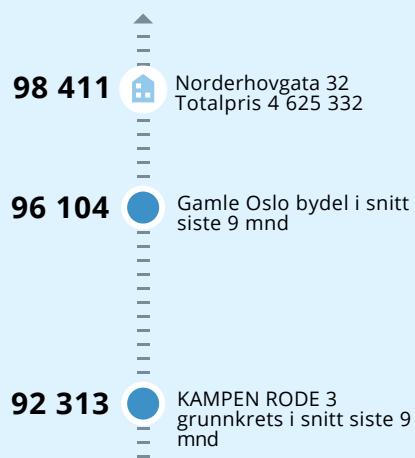
Leiligheter solgt i KAMPEN RODE 3 grunnkrets siste 9 mnd



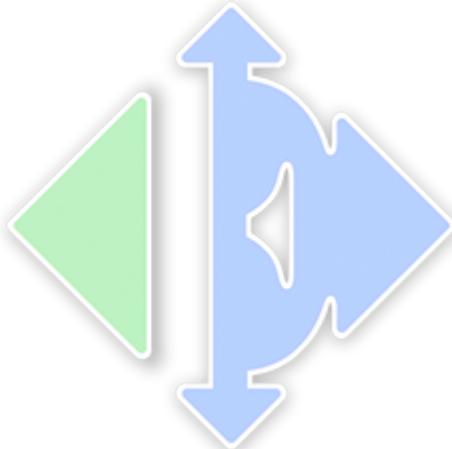
Solgt i snitt
i løpet av

18
dager

for 4.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

Leilighet.
Norderhovgata 32
0654 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0 > TG 0	Ingen avvik
5 > TG 1	Ingen vesentlige avvik
4 > TG 2	Vesentlige avvik
0 > TG 3	Store eller alvorlige avvik
1 > TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Espen Eilertsen

Dato: 13/10/2022

Bjørnsrudgutua 5

Dal 2072

97138866

espen@hjemtakst.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfartmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eide med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmann. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eide.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegg mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegg.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfartmessig, kjener som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenvået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenvået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktingene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalyse påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/brukslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:231, Bnr: 329
Hjemmelshaver:	Trym Oust Sonstad
Tomt:	278,9 m ²
Byggeår:	1939
Andelsnummer:	8
Seksjonsnummer:	
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver.
Befaringsdato:	13.10.2022
Fuktmåler benyttet:	Protimeter.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt, pent opparbeidet gruslagt bakgård med sittegruppe og beplantning. Asfaltert adkomst til blokka.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt plate mot grunn.
Bærende konstruksjoner oppført av mur, utvendig pusset og malt.
Etasjeskille av betong.
Pulttak av tre, antatt tekket med papp/folie.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

OPPVARMING:
 Varmekabler på bad.
 Radiatorer.

ROMHØYDE:

2,67m i gang/entré. 2,69m på soverom. 2,34m på bad. 2,69m i stue/kjøkken.

Adkomst til leiligheten med trapp i felles oppgang.

Planhet på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser: 10 mm.

Parkering i gate.

Bod i kjeller: 2 m².

- Boden er påvist av nabo.

Felles vaskerom i kjeller: 10 m².

- Vaskemaskin.

Felles tørkerom i kjeller: 12 m²

DOKUMENTKONTROLL:**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):****GULV:**

Fliser på bad. Parkett i øvrige rom.

VEGGER:

Fliser på bad. Malte overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Malte overflater med downlights på bad.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er ikke opplyst om endringer i boligen.

Felleskostnader:

Se prospekt

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige arealer:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

AREALER BOLIG:

Etasje:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
3. Etasje:	47	0	47	52
Sum bygning	47	0	47	52

P-ROM:

Gang/entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

S-ROM:**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnmessig beregnet.

Det er bruken av rommene på befatingsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Espen Eilertsen

Byggmester og takstmann

13/10/2022

Espen Eilertsen

Espen Eilertsen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1 1.1.1 Overflate vegg og himling**

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegg og malt himling med downlights.

Innredning med slette fronter og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Overskap med speil.

- Badekar med dusj.

- Vegghengt toalett.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker med behov for tiltak. Det er plassert vindu av tre i våsonen som er tildekket med glass.

Merknader:**TG 1 1.1.2 Overflate gulv**

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulromunder fliser eller øvrige svekkelser på utsiden av badekar.

Merknader:**TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk**

Membranen er fra 2009

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnert fukt måleverktøy. Se under.

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 2009.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

Hjelpesluk av plast under badekar.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det var ikke mulig å bore hull fra tilstøtende vegg da veggen er oppført av mur. Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige overflater fra tilstøtende rom, ingen merknader.

TG2 vurderes da det ikke er synlig slukmansjett i sluk og at membranen har passert halvparten av sin forventede levetid.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2009

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat.

Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Frittstående komfyre og kjøleskap med fryser med ventilator av kullfilter over komfyre.

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

TG2 vurderes da ventilator med kullfilter ikke tilfredsstiller dagens krav til avtrekk.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje iht. alder.

Merknader:

4. vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkerte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninn trenngning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 86.

Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelse med behov for tiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Ytterdør av tre, brann og lyd spesifisert B-30, 35 db.

Balkongdør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 86.

Innvendig slett tredør til bad.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke ble avdekket vesentlige slitasjer, eller skader ved dørene med behov for tiltak.

TG2 vurderes da vinduene og balkongdøren har passert halvparten av sin forventede levetid.

Merknader: Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Utgang fra stue/kjøkken til overbygget vestvendt balkong på 5 m²

Stålramme med terrassebord på gulv og rekksverk av stål. Balkongen fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende høyde på rekksverk med 100 cm, ikke avdekket skader med behov for tiltak.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2009

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget susterne for WC.

Stoppekran er plassert i himling på bad og fungerer etter hensikten.

Det er montert vegghengt toalett på bad med lekkasjesikring under klosett. Det er ikke fremlagt FDV dokumentasjon på susterne og det bemerkes at krav til FDV trådte i kraft etter at badet ble pusset opp i 2009.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

Merknader: Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i Ukjent

Det var sist inspisert i Ukjent

Det var rengjort i Ukjent

Anlegget ble sist fornyet i Ukjent

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Leiligheten er tilkoblet ventilator på kjøkken med kullfilter og naturlig avtrekk fra bad med tilluft fra spalte under dørblad.

Tilluft til leiligheten fra ventiler i vinduer.

TG2 vurderes da badet er tilkoblet naturlig avtrekk.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG iu 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2017

Resultatet var ikke tilfredsstillende, se under.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i Ukjent

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i -

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

Kabler er tilstrekkelig festet.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i felles oppgang. Sikringsskapet var ikke tilgjengelig for inspeksjon, da det ikke var lagt frem nøkkelen.

Det er fremlagt samsvarserklæring for:

- Diverse el-arbeid, installasjon av taklamper, trådløs mottaker og stikkontakter.
- Retting av avvik etter el-kontroll.

TG2 vurderes da det ikke er fremlagt samsvarserklæring for montering av varmekabler på bad i 2009.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det er fremlagt godkjente tegninger og ferdigattest for bad.

Det fremgår av tegningene at vegg mellom soverom og stue er fjernet og at kjøkken er flyttet ut i stuen. Tidligere kjøkken er innredet og tatt i bruk som soverom. Bruksendringen og fjerning av vegg mellom soverom og stue er ikke søknadspliktig til kommunen. Vegg mellom gang/entré og kott er revet for å gjøre gangen større, samt at kott mot bad er fjernet og erstattet med skap. Bruksendring fra kott til gang/entré er søknadspliktig til kommunen, men ikke byggesøkt.

Takstmannens vurdering ved TG2:	
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk TG2 vurderes da det ikke er synlig slukmansjett i sluk og at membranen har passert halvparten av sin forventede levetid.
2.1	Kjøkken Kjøkken TG2 vurderes da ventilator med kullfilter ikke tilfredsstiller dagens krav til avtrekk.
4.1	Vinduer og ytterdører TG2 vurderes da vinduene og balkongdøren har passert halvparten av sin forventede levetid.
6.3	Ventilasjon TG2 vurderes da badet er tilkoblet naturlig avtrekk.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	186220233		
Adresse	Norderhovgata 32		
Postnummer	0654	Poststed	OSLO
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
Når kjøpte du boligen?	2016	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1år6mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?			Polise/avtalenr.
Selger1fornavn	Trym Oust	Selger1etternavn	Sonstad

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

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

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

Kommentar	<input type="text"/>
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	<input type="text"/>
Kommentar	<input type="text"/>
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja, kun av faglært <input type="checkbox"/> Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad <input type="checkbox"/> Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad	<input type="text"/>
Kommentar	<input type="text"/>
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja, kun av faglært <input type="checkbox"/> Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad <input type="checkbox"/> Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad	<input type="text"/>
Kommentar	<input type="text"/>
13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	<input type="text"/>
Kommentar	<input type="text"/>
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	<input type="text"/>
Kommentar	<input type="text"/>
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	<input type="text"/>
Kommentar	<input type="text"/>
16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	<input type="text"/>
17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	<input type="text"/>
Kommentar	<input type="text"/>
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	<input type="text"/>
Kommentar	<input type="text"/>
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	<input type="text"/>
Kommentar	<input type="text"/>
20. Er det foretatt radonmåling?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	<input type="text"/>
Kommentar	<input type="text"/>
21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	<input type="text"/>
Kommentar	<input type="text"/>
22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	<input type="text"/>
Kommentar	<input type="text"/>
23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	<input type="text"/>
Kommentar	<input type="text"/>

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

Nei Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Forslag til mulig vedtak om innsett av nye vinduer.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsknen, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbuddet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbuddet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbuddet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringdato 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, søsknen, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfaller.

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 avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge 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 Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartslosninger, herunder BankID.

Sonstad, Trym Oust

Signert av



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 05.10.22 Side 1 av 3

Borettslaget Norderhovsgt 32 Norderhovgata 32 0654 OSLO	Vår ref.: 730/8 Type: Borettslag tilknyttet Eiere: Trym Oust Sonstad	Fødselsdato eier: 01.09.1982
Organisasjonsnr: 948 532 832	Andelsnr: 8	

1: Fellesutgifter

Tot. innev. måned: 5 459

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Fellesutgifter:	Felleskostnader	3 045
	Renter	47
	Avdrag	259
	(665,00 i Sep. 22)	0
	(245,00 i Sep. 22)	0
	Avdrag IN-lån	668
	Renter IN-lån	286
Objekt:	BRENSEL, 730/8 (398 - 8)	1 154

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommande årsskifte.

Giro inneholder kid-referanse knyttet til eier. Ny eier kan derfor ikke overta giroer fra selger. Giroer for felleskostnader blir sendt kjøper, fortrinnsvis pr. e-post (alternativt pr. post til boligens adresse) så snart eierendringen er ferdigregistrert i selskapets eierliste.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i månedden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	125 332	Gjeld siste årsoppg.:	137 306
Klient ajourf. lån:	1 054 436	Klient gj. s. årsoppg.:	1 171 130

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12113057848, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.10.2022: 3.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 21

Saldo per 05.10.2022: 190 963

Andel av saldo: 17 528

Første termin/første avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.12.2027)

Lånenummer: 12116304684, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.10.2022: 3.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 45.4

Saldo per 05.10.2022: 863 474

Andel av saldo: 107 804

Første termin/første avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.01.2034)

IN

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Lars Olav Farstad

Adresse: Norderhovgata 32

Postnr/-sted: 0654 OSLO

Telefon: Mob.: 48298514

E-post: larsolav1964@hotmail.com

5: Restanse fellesutgifter pr. 05.10.2022

Utestående saldo: 0

Fellesutgifter: 0 Restanse: 0

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 05.10.22 Side 2 av 3

Borettslaget Norderhovsgt 32 Norderhovgata 32 0654 OSLO	Vår ref.: 730/8 Type: Borettslag tilknyttet Eiere: Trym Oust Sonstad	Fødselsdato eier: 01.09.1982
Organisasjonsnr: 948 532 832		

5: Restanse fellesutgifter pr. 05.10.2022

Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2021

Annen formue:	7 869	Gjeld:	137 306	Andre inntekter:	0
		Utgifter:	2 732		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	22 000
Andelsnr:	8	Partialobligasjonsnr:	8

8: Bygning/eiendom

Byggår:	1939	Gårds/bruksnr:	231/329
Bygningstype:	BL		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	279

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586858
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Sentralvarme	SSBnr:	H0303
Heis:	Nei				
Parkeringsstype:	Gateparkering				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrholt:	Ja	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Ansienhettsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, 2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

Oppvarming: Sentralfyr, fyring og v.v. er inkludert i felleskostnadene (som et brenselstillegg, se eget punkt).

Parkering: kan parkere i gaten.

Det er installert varme- og varmvannsmålere i leilighetene. Andelseierne betaler et fast beløp per måned i brenselstillegg. En gang i året skal måleren leses av og det blir et oppgjør mellom forbruk og innbetalt brenselstillegg. Oppgjøret foretas av leverandøren av målerne.

Tilknyttet borettslag.

Ved eventuell eiendomsskatt: Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til boligaksjeselskapet. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier.

Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Husdyrholt: Se vedtekter/husordensregler for nærmere bestemmelser, eller kontakt styret

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 05.10.22 Side 3 av 3

Borettslaget Norderhovsgt 32
Norderhovgata 32
0654 OSLO

Vår ref.: 730/8
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Trym Oust Sonstad

Fødselsdato eier: 01.09.1982

Organisasjonsnr: 948 532 832

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettlagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

ANNONSERING AV FORKJØPSRETT

For å få forkjøpsretten utlyst, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å anses som mottatt.

Sendes til	Frist for innsending	Annonseres	Meldefrist
eierskifte@usbl.no	Tirsdag kl. 13.00	Påfølgende onsdag	Torsdag uken etter, kl. 10 (forskyves ved helligdager)

Meldingen må inneholde

- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr., P-rom og BRA)
- Kontaktopplysningsmegler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke Kun boligrapport	Ref. Infoland Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig Garasjepllass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 5.995,- Kr. 1.280,-
Forhåndsavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper	Kr. 7.599,-
Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 7.599,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 300,- pr. person
Utrengninger	Omsorgsboliger	Kr. 736,-

* Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbysamarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansennitet, se usbl.no.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

RESTANSEOPPLYSNINGER

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysingene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysingene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

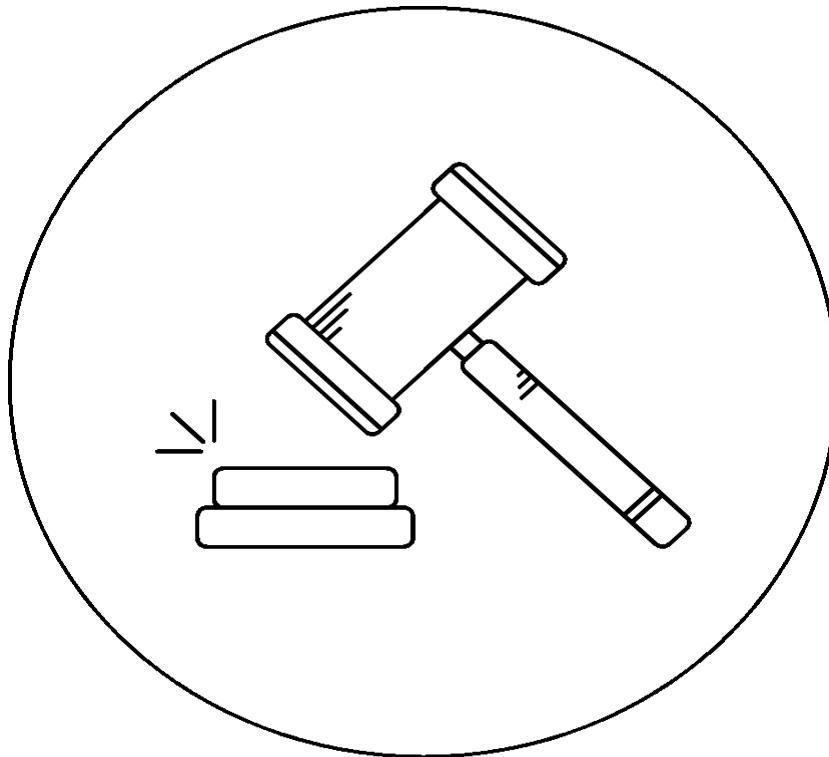
Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 03.01.2022

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2022

Borettslaget Norderhovsgt. 32

Avholdes digitalt via «Min side» på usbl.no
i perioden 27.06. – 30.06.2022



Tidspunkter i det digitale årsmøte:

Kommentarperiode:

Fra mandag 27.06.22 kl. 10.00 til onsdag 29.06.22 kl. 10.00

Avstemningsperiode:

Fra onsdag 29.06.22 kl. 14.00 til torsdag 30.06.22 kl. 21.00

Veileder til digitalt årsmøte er vedlagt epost med innkallingen, samt på «Min Side» på usbl.no. Opprettelse av bruker gjøres via Usbl.no. Mange eiere opprettet bruker i 2021, og trenger ikke gjøre dette på nytt. Har du bruker kan du logge deg inn med ditt eksisterende brukernavn og passord, eller via Vipps.



FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Giver av fullmakt (eier)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

Eier av andel/seksjon: _____ (må fylles ut)

I boligselskap: _____ (må fylles ut)

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

E-postadresse: _____ (må fylles ut)

Telefonnummer: _____ (må fylles ut)

Fødselsdato: _____ (må fylles ut)

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme i digital generalforsamling/årsmøte via Min Side den ____ . ____ 2022.

Eiers underskrift

(sted), den _____ (dd.mm.åå).

Signert fullmakt må oversendes styret i ditt boligselskap innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgj stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Norderhovsgt 32

Tid og sted:

Kommentarperiode: Mandag 27.6.2022 kl. 10.00 til onsdag 29.06.2022 kl. 10.00
Avstemningsperiode: Onsdag 29.6.2022 kl. 14.00 til torsdag 30.6.2022 kl. 21.00

- Digital generalforsamling via "Min Side" på usbl.no

På grunn av kapasitetsproblemer på andre områder har styret ikke hatt mulighet til forberede generalforsamling denne våren. Det vil bli innkalt til ekstraordinær generalforsamling i løpet av høsten, der valg og og bl. a. utskifting av vinduer vil være tema. Varsel om frist til å melde inn saker vil bli sendt i god tid før ekstraordinær generalforsamling.

På ordinær generalforsamlingen som nå avholdes digitalt, er det derfor kun en sak og det er godkjennelse av årsregnskapet for 2021.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2021

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før mandag 27.06.2022 kl. 10:00 og må være undertegnet av 10 % av eiere.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling mandag 27.06.2022:

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2021

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2021 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2021 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2021 godkjennes

Disposable midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
A. Disposable midler fra foregående årsregnskap	133 983	155 187
B. Endring i disposable midler		
Årets resultat	152 601	177 310
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-185 586	-180 795
Endringer i andre langsiktige poster	-18 393	-17 719
B. Årets endring disposable midler	-51 378	-21 204
C. Disposable midler	82 604	133 983
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	349 113	207 237
Kortsiktig gjeld	-266 509	-73 254
C. Disposable midler	82 604	133 983

Borettslagets disponibele midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2021 Borettslaget Norderhovsgt 32

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	590 293	563 845	607 081	604 474
Sum leieinntekt		590 293	563 845	607 081	604 474
Andre inntekter					
Tilskudd	2	28 740	0	0	0
Sum annen inntekt		28 740	0	0	0
Sum inntekt		619 033	563 845	607 081	604 474
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	2 115	2 115	2 115	2 115
Styrehonorar	3	15 000	15 000	15 000	18 000
Driftskostnad					
Energikostnad	5	0	-11 307	4 000	6 000
Kostnad eiendom/lokale	6	67 860	20 391	25 000	26 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	94 484	94 669	96 000	97 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	854	7 149	3 500	3 500
Reparasjon og vedlikehold	9	2 679	71 612	122 000	65 000
Revisjonshonorar		4 272	4 175	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		60 894	59 469	61 000	63 000
Andre honorar	10	106 254	6 980	0	7 000
TV/bredbånd		55 910	54 975	56 000	58 000
Kontingent og gaver		3 300	3 300	3 000	3 000
Forsikring		43 827	41 648	44 135	46 000
Andre kostnader	11	4 013	1 848	2 000	2 000
Sum kostnad		461 463	372 025	438 750	401 615
Driftsresultat før IN		157 569	191 820	168 331	202 859
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		18 393	17 719	0	0
Driftsresultat etter IN		175 962	209 539	168 331	202 859
FINANSPOSTER					
Renteinntekt	1	99	0	0	0
Rentekostnad		23 362	32 328	23 263	20 656
Netto finansposter		23 361	32 229	23 263	20 656
Årsresultat		152 601	177 310	145 068	182 203
Overført til/fra annen egenkapital		152 601	177 310	0	0
SUM OVERFØRINGER		152 601	177 310	0	0

Balanse 2021 Borettslaget Norderhovsgt 32

	Note	2021	2020
<hr/>			
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	1 102 833	1 102 833
Sum anleggsmidler		1 102 833	1 102 833
<hr/>			
Omløpsmidler			
Kostnader til avregning	14	212 429	0
Fordringer			
Kundefordringer		0	27 260
Forskuddsbetalte kostnader		102 709	99 041
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		33 976	80 936
Sum omløpsmidler		349 113	207 237
SUM EIENDELER		1 451 946	1 310 070

Balanse 2021 Borettslaget Norderhovsgt 32

Note

2021

2020

EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Andelskapital	1 100	1 100
Sum innskutt egenkapital	1 100	1 100

Oppjent egenkapital

Annен egenkapital	-483 363	-635 964
Sum oppjent egenkapital	-483 363	-635 964

Sum egenkapital

12

-482 263

-634 864

Gjeld

Langsiktig gjeld

Pantegjeld	13	1 171 131	1 356 717
Borettsinnskudd		241 000	241 000
IN nedbetalt fellesgjeld	13	255 570	273 962
Sum langsiktig gjeld		1 667 700	1 871 679

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		155 765	45 664
Påløpne renter		200	398
Kostnader til avregning	14	89 388	11 816
Annен kortsiktig gjeld	15	21 157	15 376
Sum kortsiktig gjeld		266 509	73 254

Sum gjeld

1 934 210

1 944 934

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

1 451 946

1 310 070

Pantstillelser

16

1 667 700

1 871 679

Sted: _____

Dato: _____

Lars Olav Farstad
Styreleder

Petter Aksel Sundby
Styremedlem

Hanne Seiergren Grunsbo
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.

Ekstrainnbetaler fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,

og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Belastning og bokføring av terminforfall fra Husbanken som har fast forfall den 1 i måneden, gjøres den 30 i måneden før.

Dette gjøres for at de disponibele midlene på rapporteringstidspunktene skal gi riktig likviditet i borettslaget.

Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Norderhovsgt 32

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	398 100	349 224
3650 Innkrevde felleskostn. renter	20 846	35 132
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	171 347	179 489
Sum	590 293	563 845

Note 2 - Tilskudd

Borettslaget har mottatt tilskudd fra Oslo kommune Klimaetaten ifm utskiftninger av dører og vinduer i borettslaget.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5400 Arbeidsgiveravgift	2 115	2 115
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	15 000	15 000
Sum	17 115	17 115

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeierendommer (inkl.tomt)
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 102 833
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 102 833
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 102 833
Anskaffelsesår :	1981
Antatt levetid i år :	

Borettslaget består av 11 andeler. Eiendommer er oppført på g.nr 231, b.nr 329 i 0301 Oslo kommune. Eiertomt på 279 kvm.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring NUF, polise nr. SP586858

Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Norderhovsgt 32

Note 5 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	0	-11 307
Sum	0	-11 307

Energikostnader er ført i balansen for avregning gjennom Ista.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2021	2020
6341 Brannalarm	41 250	0
6360 Annet renhold	368	0
6361 Fast renhold	22 920	18 854
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	3 322	1 537
Sum	67 860	20 391

Note 7 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	94 484	94 669
Sum	94 484	94 669

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6500 Verktøy og redskaper	0	59
6540 Inventar	0	1 587
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	822	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	4 358
6552 Driftsmateriell	32	1 145
Sum	854	7 149

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2021	2020
6603 Vedlikehold elektro	0	18 491
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	595
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	5 231
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	2 390	0
6641 Malerarbeider	289	153
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	12 500
6648 Vedlikehold dører og porter	0	34 642
Sum	2 679	71 612

Føring på konto 6621 gjelder kostnader til service på callinganlegg.

Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Norderhovsgt 32

Note 10 - Andre honorar

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	10 579	6 980
6730 Teknisk honorar	95 675	0
Sum	106 254	6 980

Konto 6714 gjelder tilleggsavtale IN, tilleggsavtale måler og Kostnader til epost i portal.

Føring på konto 6730 gjelder kostnader til vindusrehabilitering og vurdering av elkapasitet og ansvarsforhold ifm byggesak.

Note 11 - Andre kostnader

	2021	2020
7718 Fellesarrangement	0	685
7770 Betalingskostnader	1 097	1 037
7773 Omkostninger innkreving	2 928	136
7795 Husleietap	-12	-11
Sum	4 014	1 848

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 100	0	1 100
Sum innskutt egenkapital	1 100	0	1 100
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-635 964	152 601	-483 363
Sum opptjent egenkapital	-635 964	152 601	-483 363
Sum egenkapital	-634 864	152 601	-482 263

Balanseen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkredit AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkredit AS v/DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank
Lånenummer:	12116304684	12113057848	114736283
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2009	2007	2002
Rentesats:	1.95 %	1.95 %	0.728 %
Beregnet innfridd:	30.03.2034	30.12.2027	01.04.2022
Opprinnelig lånebeløp:	2 018 183	600 000	1 136 806
Lånesaldo 01.01:	977 126	249 968	129 623
Avdrag i perioden:	65 600	33 740	86 247
Lånesaldo 31.12:	911 526	216 229	43 376
Saldo 5 år frem i tid:	567 422	37 951	0
Andelssaldo 01.01:	273 962	0	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	18 393	0	0
Andelssaldo 31.12:	255 570	0	0
Sum pantegjeld for lån:	1 167 096	216 229	43 376

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114736283	3	4 710	14 130
	8	3 656	29 248
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12113057848	2	22 413	44 826
	3	19 848	59 544
	5	19 007	95 035
	1	16 825	16 825
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12116304684	2	118 003	236 006
	3	113 803	341 409
	2	112 427	224 854
	1	108 855	108 855
	1	401	401

Lån nr. 11473628 i Husbanken ble tatt opp i 2002. Lånet er tatt opp i forbindelse med bygging av balkonger. Lånet nedbetales som annuitetslån med 20 års løpetid, 2 terminer per år, flytende rente. Forventes nedbetalt i 2022.

Lån nr. 12113057848 i DNB Boligkredit AS ble tatt opp i 2007 i forbindelse med rehabilitering av tak og fasade. Lånet nedbetales som annuitetslån med 20 års løpetid, 4 terminer per år, flytende rente. Forventes nedbetalt i 2027.

Lån nr. 12116304684 i DNB Boligkredit AS ble tatt opp i 2009 i forbindelse med utskifting av vann- og avløpsrør, samt rehabilitering av baderom. Lånet nedbetales som annuitetslån med 25 års løpetid, 4 terminer per år, flytende rente. Forventes nedbetalt i 2034. Dette lånet er åpnet for individuelle nedbetalinger.

Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Norderhovsgt 32

Note 14 - Kostnader til avregning

2966 A-konto Varme	-89 388
2968 Fyringsolje	166 030
2974 Strømkostnader	46 399
Sum 2969 Avregning måler	123 041

Avregning av brensel/varmtvann blir utført i 2022.

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
2937 Påløpte energikostnader	9 381	2 699
2965 Andre påløpne kostnader	2 929	0
2979 Andre forskudd	8 846	0
2985 Mellomregning finansieringsforetak	1	12 677
Sum	21 157	15 376

Note 16 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2021

Bokført langsiktig gjeld	1 426 700
Innskuddskapital	241 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	1 667 700
Bokført verdi av pantsatt eiendom	1 102 833

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Norderhovsgt 32.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Norderhovsgt 32

Styreleder	Lars Olav Farstad (sign.)	01.06.2022
Styremedlem	Petter Aksel Sundby (sign.)	01.06.2022
Styremedlem	Hanne Seiergren Grunsbo (sign.)	01.06.2022

Til generalforsamlingen i Borettslaget Norderhovsgt 32

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Norderhovsgt 32s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoene 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoene i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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 avgjøre 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 som

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnset	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Alesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 3. juni 2022
KPMG AS

Thomas Alfheim
Statsautorisert revisor



Notater

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøte.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter. Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skader på bygning og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for en betryggende forvaltning av borettslagets/sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser. Dette gjøres via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til årsbudsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører den løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider forslag til årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til eiere

Informasjon til eiere gis vanligvis av styret og generelle henvendelser bør i utgangspunktet rettes dit.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes per telefon 75 40 36 00 eller per e-post post@klarefinans.no. Alle eiere kan finne sine felleskostnader på «Min Side» på Usbl.no

Ta vare på innkallingen. Den inneholder nyttig informasjon du kan ha behov for ved for eksempel refinansiering, salg og utleie.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Norderhovsgt 32 mandag 27.06.2022 kl. 10:00.

- Digital generalforsamling via "Min Side" på usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kristin Gade

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kristin Gade

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Lars Olav Farstad

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 7

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 7

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2021

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2021 var vedlagt innkallingen, og årsregnskapet for 2021 ble anbefalt godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2021 ble godkjent

Borettslagets styre består av følgende tillitsvalgte:

Lars Olav Farstad, styreleder (2021-2023)
Hanne Seiergren Grunsbo, styremedlem (2020-2022)
Petter Aksel Sundby, styremedlem (2021-2023)

Varamedlemmer:

Ellen Ongstad (2021-2022)
Sverre Skarstein (2021-2022)

Som opplyst om i innkallingen til denne generalforsamlingen, vil styret innkalte til en ekstraordinær generalforsamling til høsten.

Protokoll for Borettslaget Norderhovsgt 32

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte
Protokollvitne

Kristin Gade (sign.)
Lars Olav Farstad (sign.)

01.07.2022
01.07.2022

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Norderhovsgt 32

Tid og sted: Onsdag 09.06.2021 kl. 17:00 - Bakgården

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2020

3 Årsmelding 2020

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling

Vedlagt registreringsblankett fylles ut og leveres ved inngangen. En andelseier kan møte ved fullmekting, men ingen kan være fullmekting for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling onsdag 09.06.2021:

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2020

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2020 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2020 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2020 godkjennes

3. Årsmelding 2020

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 15000 , og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2020-2021 og kostnadsføres i regnskapet for 2021.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 15000 ,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Lars Olav Farstad
Styremedlem, Hanne Seiergren Grunsbo
Styremedlem, Petter Aksel Sundby
Varamedlem, Sverre Skarstein
Varamedlem, Ellen Ongstad

Styremedlemmer på valg stiller til gjenvallg.

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 Valg av delegat til Usbis generalforsamling

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å velge representant

Disposable midler

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
A. Disposable midler fra foregående årsregnskap	155 187	176 338
B. Endring i disposable midler		
Årets resultat	177 310	169 288
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-180 795	-173 850
Endringer i andre langsiktige poster	-17 719	-16 589
B. Årets endring disponible midler	-21 204	-21 151
C. Disposable midler	133 983	155 187
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	207 237	205 177
Kortsiktig gjeld	-73 254	-49 990
C. Disposable midler	133 983	155 187

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2020 Borettslaget Norderhovsgt 32

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	563 845	563 986	566 843	607 081
Sum leieinntekt		563 845	563 986	566 843	607 081
Sum inntekt		563 845	563 986	566 843	607 081
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	2 115	2 115	2 000	2 115
Styrehonorar	2	15 000	15 000	15 000	15 000
Driftskostnad					
Energikostnad	3	-11 307	3 730	4 000	4 000
Kostnad eiendom/lokale	4	20 391	24 093	25 000	25 000
Kommunale avgifter/renovasjon	5	94 669	88 998	95 000	96 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	7 149	1 918	6 000	3 500
Reparasjon og vedlikehold	7	71 612	49 953	103 000	122 000
Revisjonshonorar	8	4 175	4 106	4 000	5 000
Forretningsførerhonorar		59 469	57 738	60 000	61 000
Andre honorar	9	6 980	35 441	100	0
Kontorkostnad		0	1 093	1 000	0
TV/bredbånd		54 975	42 687	56 000	56 000
Kontingent og gaver		3 300	3 403	3 000	3 000
Forsikring		41 648	38 602	42 000	44 135
Andre kostnader	10	1 848	1 871	2 000	2 000
Sum kostnad		372 025	370 747	418 100	438 750
Driftsresultat før IN		191 820	193 239	148 743	168 331
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier	12	17 719	16 589	0	0
Driftsresultat etter IN		209 539	209 829	148 743	168 331
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		99	1 131	0	0
Rentekostnad		32 328	41 672	41 893	23 263
Netto finansposter		32 229	40 540	41 893	23 263
Årsresultat		177 310	169 288	106 850	145 068
Overført til/fra annen egenkapital		177 310	169 288	0	0
SUM OVERFØRINGER		177 310	169 288	0	0

Balanse 2020 Borettslaget Norderhovsgt 32

	Note	2020	2019
<hr/>			
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11	1 102 833	1 102 833
Sum anleggsmidler		1 102 833	1 102 833
<hr/>			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		27 260	9 455
Forskuddsbetalte kostnader		99 041	96 056
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		80 936	99 666
Sum omløpsmidler		207 237	205 177
SUM EIENDELER		1 310 070	1 308 010
<hr/>			

Balanse 2020 Borettslaget Norderhovsgt 32

Note

2020

2019

EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Andelskapital	1 100	1 100
Sum innskutt egenkapital	1 100	1 100

Oppjent egenkapital

Annен egenkapital	-635 964	-813 274
Sum oppjent egenkapital	-635 964	-813 274

Sum egenkapital

16

-634 864

-812 174

Gjeld

Langsiktig gjeld

Pantegjeld	12	1 356 717	1 537 512
Borettsinnskudd		241 000	241 000
IN nedbetalt fellesgjeld	12	273 962	291 681
Sum langsiktig gjeld		1 871 679	2 070 194

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		45 664	98 824
Påløpne renter		398	1 195
Kostnader til avregning	13	11 816	-59 954
Annен kortsiktig gjeld	14	15 376	9 925
Sum kortsiktig gjeld		73 254	49 990

Sum gjeld

1 944 934

2 120 184

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

1 310 070

1 308 010

Pantstillelser

15

1 871 679

2 070 194

Sted: _____

Dato: _____

Lars Olav Farstad
Styreleder

Petter Aksel Sundby
Styremedlem

Hanne Seiergren Grunsbo
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

IN er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innbærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkvitteres i takt med nedbetalingsplanen.

Belastning og bokføring av terminforfall fra Husbanken som har fast forfall den 1 i måneden, gjøres den 30 i måneden før. Dette gjøres for at de disponible midlene på rapporteringstidspunktene skal gi riktig likviditet i borettslaget.

Som en følge av endringen inneholder derfor årsregnskapet for 2020 en ekstra terminbelastning.

Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Norderhovsgt 32

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
3600 Innkrevde felleskostn. drift	349 224	349 224
3650 Innkrevde felleskostn. renter	35 132	41 153
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	179 489	173 609
Sum	563 845	563 986

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2020	2019
5400 Arbeidsgiveravgift	2 115	2 115
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	15 000	15 000
Sum	17 115	17 115

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Borettslaget er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Energikostnader

	2020	2019
6200 Strøm- og energikostnader	-11 307	3 730
Sum	-11 307	3 730

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2020	2019
6360 Annet renhold	0	40
6361 Fast renhold	18 854	18 552
6390 Andre driftskostnader	0	249
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	169
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 537	5 083
Sum	20 391	24 093

Note 5 - Kommunale avgifter

	2020	2019
6329 Kommunale avgifter	94 669	88 998
Sum	94 669	88 998

Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Norderhovsgt 32

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2020	2019
6500 Verktøy og redskaper	59	0
6540 Inventar	1 587	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	4 358	1 740
6552 Driftsmateriell	1 145	178
Sum	7 149	1 918

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2020	2019
6603 Vedlikehold elektro	18 491	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	45 523
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	595	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	5 231	0
6641 Malerarbeider	153	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	12 500	0
6648 Vedlikehold dører og porter	34 642	4 430
Sum	71 612	49 953

Føring på konto 6603 gjelder service på en defekt sikring på en sirkulasjonspumpe.

Føring på konto 6648 gjelder elektronisk låsesystem.

Note 8 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 Revisjonshonorar	4 175	4 106
Sum	4 175	4 106

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

Note 9 - Andre honorar

	2020	2019
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	6 980	6 816
6730 Teknisk honorar	0	28 625
Sum	6 980	35 441

Konto 6714 gjelder tilleggsavtale IN.

Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Norderhovsgt 32

Note 10 - Andre kostnader

	2020	2019
7718 Fellesarrangement	685	494
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	157
7770 Betalingskostnader	1 037	1 026
7771 Andre gebyrer	0	70
7773 Omkostninger innkreving	136	122
7795 Husleietap	-11	2
Sum	1 848	1 871

Note 11 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer (inkl.tomt)
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 102 833
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 102 833
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 102 833
Anskaffelsesår :	1981
Antatt levetid i år :	

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring. Polisenr. SP586858.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 279 kvm. G.nr 231, b.nr 329, og utgjør kr. 198 510 av byggets verdi. Byggeår 1939.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank
Lånenummer:	12116304684	12113057848	114736283
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2009	2007	2002
Rentesats:	1.85 %	1.85 %	0.798 %
Beregnet innfridd:	30.03.2034	30.12.2027	01.04.2022
Opprinnelig lånebeløp:	2 018 183	600 000	1 136 806
Lånesaldo 01.01:	1 040 324	282 742	214 447
Avdrag i perioden:	63 198	32 774	84 824
Lånesaldo 31.12:	977 126	249 968	129 623
Saldo 5 år frem i tid:	636 118	74 739	0
Andelssaldo 01.01:	291 681	0	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	17 719	0	0
Andelssaldo 31.12:	273 962	0	0
Sum pantegjeld for lån:	1 251 088	249 968	129 623

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114736283	3	14 074	42 222
	8	10 925	87 400
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12113057848	2	25 911	51 822
	3	22 944	68 832
	5	21 973	109 865
	1	19 450	19 450
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12116304684	2	126 496	252 992
	3	121 993	365 979
	2	120 518	241 036
	1	116 688	116 688
	1	430	430

Langsiktig gjeld

Lån nr. 11473628 i Husbanken ble tatt opp i 2002. Lånet er tatt opp i forbindelse med bygging av balkonger. Lånet nedbetales som annuitetslån med 20 års løpetid, 2 terminer per år, flytende rente. Forventes nedbetalt i 2022.

Lån nr. 12113057848 i DNB Boligkredit AS ble tatt opp i 2007 i forbindelse med rehabilitering av tak og fasade. Lånet nedbetales som annuitetslån med 20 års løpetid, 4 terminer per år, flytende rente. Forventes nedbetalt i 2027.

Lån nr. 12116304684 i DNB Boligkredit AS ble tatt opp i 2009 i forbindelse med utskifting av vann- og avløpsrør, samt rehabilitering av baderom. Lånet nedbetales som annuitetslån med 25 års løpetid, 4 terminer per år, flytende rente. Forventes nedbetalt i 2034. Dette lånet er åpnet for individuelle nedbetalinger.

IN er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innbærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetingene nedkvitteres i takt med nedbetalingsplanen.

Som en følge av endringen inneholder derfor årsregnskapet for 2020 en ekstra terminbelastning.

Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Norderhovsgt 32

Note 13 - Kostnader til avregning

2969 A-konto Varme	-89 388
2969 Fyringsolje	48 950
2969 Strømkostnader	28 622
Sum 2969 Avregning måler	-11 816

Avregning av brensel/varmtvann blir utført i 2021.

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2020	2019
2937 Påløpte energikostnader	2 699	3 330
2979 Andre forskudd	0	600
2985 Mellomregning finansieringsforetak	12 677	5 994
2997 IN konto betalinger	0	1
Sum	15 376	9 925

Note 15 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2020

Bokført langsiktig gjeld	1 630 679
Innskuddskapital	241 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	1 871 679
Bokført verdi av pantsatt eiendom	1 102 833

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.

Note 16 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 100	0	1 100
Sum innskutt egenkapital	1 100	0	1 100
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-813 274	177 310	-635 964
Sum opptjent egenkapital	-813 274	177 310	-635 964
Sum egenkapital	-812 174	177 310	-634 864

Balanisen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Norderhovsgt 32.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Norderhovsgt 32

Styreleder	Lars Olav Farstad (sign.)	27.05.2021
Styremedlem	Hanne Seiergren Grunsbo (sign.)	27.05.2021
Styremedlem	Petter Aksel Sundby (sign.)	27.05.2021

Til generalforsamlingen i Borettslaget Norderhovsgt 32

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Norderhovsgt 32s årsregnskap som viser et overskudd på kr 177 310. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoene og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoene i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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 avgjøre 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 3. juni 2021
KPMG AS



Øyvind Skorgevik
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2020 - Borettslaget Norderhovsgt 32

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2020 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Lars Olav Farstad
Styremedlem, Hanne Seiergren Grunsbo
Styremedlem, Petter Aksel Sundby
Varamedlem, Sverre Skarstein
Varamedlem, Ellen Ongstad

Styret i Borettslaget Norderhovsgt 32 består av 1 kvinne og 2 menn

Virksomhetens art

Borettslaget Norderhovsgt 32 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Borettslaget Norderhovsgt 32 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 948532832
Borettslaget Norderhovsgt 32 består av 11 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Norderhovsgt 32 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenummer SP586858. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll (korriger alternativene hvis selskapet har et system)

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget Norderhovsgt 32 har ikke et system som tilfredsstiller myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

- Det er anskaffet nytt elektronisk låssystem for porten og til kjelleren.
- Myntpåkastet for vaskemaskina er fjernet og den gamle centrifuga er frakoblet strømnettet.
- I strømboden er samtlige kurser behørig merket og kursfortegnelsen satt opp.
- Sykkelboden er pusset opp med nytt tak og boden er malt gul. Svein har satt istand gulvet i boden med treplatter på grus.
- Det er kjøpt inn nye brannslukkingsapparater til alle leilighetene og til kjelleren.
- Byggearbeidene i nr. 32b er over og gårdsrommet er endelig satt istand. Styret besluttet å ikke inngå felles avfallsordning og er spent på hvordan det blir med bl. a. avfallsdunker og sykler når det blir flere og nye eiere.
- Det er bedt om tilbud fra Usbl på tilstandsvurdering av vinduer og entrédører.
- Borettslaget har fått tilskudd fra Oslo kommune Klimaetaten til enøkrådgiving som del av tilstandsvurderingen av vinduer og dører, inntil 20% av kostnaden. Midlene må benyttes i 2021.
- Angående integrert brannvarsling har det vært vanskelig å få kontakt med Get (nå Telia) pga. korona og fordi selskapet nylig har blitt del av Telia. Det er tatt ny kontakt.

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.05.2021

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Norderhovsgt 32 onsdag 09.06.2021 kl. 17:00 - Bakgården.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Thomas Mindnes

Totalt antall stemmer: 7

Blankt: 0

For: 7

Mot: 0

1.2 Valg av sekretær

Forretningsfører sørger for oppsummering av alle avgitte stemmer til protokollen

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

Totalt antall stemmer: 7

Blankt: 0

For: 7

Mot: 0

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Lars Olav Farstad

Totalt antall stemmer: 7

Blankt: 0

For: 7

Mot: 0

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall stemmer blir oppgitt i protokollen etter avsluttet stemmegivning.

Vedtak:

Antall andeler som har avgitt stemmer: 9

Totalt antall stemmer: 7

Tatt til orientering: 7

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

Totalt antall stemmer: 7

Blankt: 0

For: 7

Mot: 0

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

Totalt antall stemmer: 7

Blankt: 0

For: 7

Mot: 0

2. Godkjenning av årsregnskap 2020

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2020 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2020 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2020 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

Totalt antall stemmer: 7

Blankt: 0

For: 7

Mot: 0

3. Årsmelding 2020

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen for 2020 ble presentert og tatt til etterretning.

Totalt antall stemmer: 7

Tatt til orientering: 7

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 15000 , og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2020-2021 og kostnadsføres i regnskapet for 2021.

Vedtak:

Styrehonora på kr. 15000,- ble godkjent

Totalt antall stemmer: 7

Blankt: 0

For: 7

Mot: 0

5. Valg

5.1 Valg av leder

Vedtak:

Valgt ble: Lars Olav Farstad for 2 år. 9 stemmer.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Petter Aksel Sundby for 2 år. 9 stemmer.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Sverre Skarstein for 1 år. 9 stemmer.

Valgt ble: Ellen Ongstad for 1 år. 9 stemmer.

5.4 Valg av delegat til Usbis generalforsamling

Vedtak:

Styrets gis fullmakt til å velge representant.

Totalt antall stemmer: 8

Blankt: 0

For: 8

Mot: 0

Styret vil i perioden 2021/2022 bestå av:

Styreleder: Lars Olav Farstad

Styremedlem: Petter Aksel Sundby

Styremedlem: Hanne Seiergren Grunsbo

Varamedlem: Sverre Skarstein

Varamedlem: Ellen Ongstad

Protokoll for Borettslaget Norderhovsgt 32

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Thomas Bliks Mindnes (sign.)	18.06.2021
Sekretær	Thomas Bliks Mindnes (sign.)	18.06.2021
Protokollvitne	Lars Olav Farstad (sign.)	19.06.2021

Vedtekter

for

Borettslaget Norderhovsgt 32 org nr: 948 532 832

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 19. august 1981, sist endret den 12. mai 2005. Endret på generalforsamling den 27. mai 2014 og sist ordinær generalforsamling 19.04.18

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Borettslaget Norderhovgata 32 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av boretslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor boretslaget.
- (2) Boretslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtekten.
- (3) Nekter boretslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest tyve dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til boretslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i boretslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) 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 søsknen eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i boretslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf. borettlagslovens § 4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra boretslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom boretslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i boretslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i boretslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i boretslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i boretslaget eller på annen egnet måte.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til umelemp for de andre brukerne av eiendommen.

(6) Det er ikke tillatt å installere/bruke gassfyrt innretninger som peis, ovn, grill eller tilsvarende, innenfor gårdenes yttervegger eller på balkongene.

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slekting i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst 1 av de siste 2 årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 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 slekting i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor boretslaget.

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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, lås i ytterdør og innvendige dører med karmere.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til boretslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også sørge for å olje tregulv og måke snø fra verandaen.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som boretslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til boretslaget.
- (7) Boretslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(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 eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt 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) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 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 laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfyllbyrdelseslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger 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 vedtekten 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 frammette 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 tomtene som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8-5 Elektronisk kommunikasjon

Innkallingen til ordinær så vel som ekstraordinær generalforsamling kan skje ved skriftlig varsel per mail, til andelseiere med varsel på minst åtte, høyst 20 dager. Annen korrespondanse mellom styret og andelshavere kan også tas per mail. Det er den enkelte andelshaver sitt ansvar at styret til enhver tid har riktig mailadresse til andelshaver.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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, 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 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 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 vedtekten 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 krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godt gjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møtelededelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtekten kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av boretslagsloven eller vedtekten 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærmilende har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærmilende eller om ansvar for seg selv eller nærmilende i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravirkelse etter boretslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettlag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget 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 andre andelseiere eller laget.

II VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

II-1 Vedtektsendringer

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

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

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

II-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtekten gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

**Husordensregler
for
Borettslaget Norderhovgata 32**
(vedtatt på generalforsamling 27.4.2004)

- 1 Gårdsporten skal til enhver tid være lås.
- 2 Sykler plasseres i boden i bakgården. Det er i utgangspunktet plass til en sykkel pr leilighet. Eventuelle øvrige sykler som er i bruk kan plasseres i fyrrommet dersom det ikke er plass i boden. Motorkjøretøyene plasseres bare på steder som er anvist av styret.
- 3 Det må holdes god orden og uvedkommende gjenstander må ikke plasseres på fellesarealene. Påse at lyset i oppgangen er slukket på dagtid, og at lyset i kjelleren blir slukket etter bruk.
- 4 Husholdningsavfall skal pakkes inn og kastes i søppelkassene i bakgården. Papir sorteres i egen kasse. Større gjenstander og annet avfall er beboerne selv ansvarlig for å få kjørt bort.
- 5 Åpnes vinduene i oppgangen for lufting, må disse etter passende tid lukkes. Det må unngås at det regner eller snør inn av vinduene. Takluken må aldri stå åpen.
- 6 Beboerne er ansvarlig for å fjerne snø og is fra egen balkong. Anskaffes markiser, blomsterkasser og lignende er leilighetens innehaver ansvarlig for at det monteres slik at det ikke oppstår fare for andre, eller sjenerer naboer.
- 7 Trapper vaskes en gang i uken. Beboerne i hver etasje vasker på rundgang ege trappeavvats og trappen ned til etasjen under.

En gang i måneden feies fortauet og portrommet, og kjellertrappen og gulvet i kjeller/tørkerom vaskes. Oppgaven går på rundgang mellom beboerne, etter liste satt opp av styret i kjellergangen.
- 8 Vaskeriet og tørkerommet benyttes etter vaskelistene. Vasking er tillatt hverdager mellom kl 07.00 – 22.00 og på søndager mellom kl 12.00 – 17.00. Tøy må ikke henge ute på søndager og helligdager. Viften til tørkerommet kan benyttes nå fyringsanlegget ikke er tent. Det er ikke tillatt å vaske tøy for andre enn lagets beboere. Vaskeriet må rengjøres etter bruk.
- 9 Husdyr kan først anskaffes eller medtas etter at søknad om det er innvilget av styret. Dette gjelder også eventuell gjenanskaffelse.
- 10 Beboerne plikter å ikke ha et støynivå i leiligheten som forstyrrer naboen. Det skal i sin alminnelighet være ro i leiligheten mellom kl 23.00 og 07.00. I dette tidsrommet skal det ikke forekomme støy fra leilighetene som kan virke sjenerende for beboere i de øvrige leilighetene.
- 11 Meldinger fra borettslagets styret gjennom skriv eller oppsla, gjelder på samme måte som husordensreglene.

**Ingen faktura****Første året inkl. i
omkostningene**

Et trygt boligkjøp med **KJØPSFORSIKRING** fra If. Produktet inneholder boligkjøperforsikring, hus-/hytteforsikring med superdekning, og innboforsikring med superdekning. Unngå overraskelser når du først trenger forsikringen. Vi gir deg alle relevante dekninger til en meget konkurransedyktig pris!

Kjøpsforsikring

Gir deg kjøpssikkerhet så du er riktig forsikret

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt til selgers boligselgforsikring. Med boligkjøperforsikring trenger du verken tenke på hvor mange advokattimer du bruker, eller hvor mye det koster med nødvendig skadedokumentasjon.

Du får blant annet:

Ingen økonomisk risiko ved klage
Boligkjøperforsikringen dekker alle nødvendige sakskostnader.

Juridisk bistand

Er det mangler ved den nye boligen får du juridisk bistand uten øvre beløpsgrense, slik at du får erstatningen/prisavslaget du kan ha krav på.

HUS-/HYTTEFORSIKRING MED SUPERDEKNING

Superdekning

Super er If sin aller beste dekning. Super husforsikring dekker flere typer skader. Du får blant annet en bredere dekning på skader som skyldes skadedyr, sopp og råte, i tillegg til en utvidet dekning av vannskade, en skade som kan forårsake store utgifter. Dessuten erstatter forsikringen skader som skyldes håndverkerfeil, så lenge det er under ti år siden arbeidet ble gjort.

Med Super husforsikring er du sikret mot de fleste uforutsette skader som kan skje med huset ditt, du får i tillegg rådgivning og hjelp til å ta best mulig vare på det med If Boligsjekk.

Forsikringen dekker blant annet:

Skade som følge av utett yttertak, yttervegg og våttrom, og sopp og råteskade på din bolig.

INNBOFORSIKRING MED SUPERDEKNING

Forsikringssum kr 2 000 000.

Du får blant annet:**Dobel rentedekning**

If dekker rentekostnadene og forsikringen på den gamle boligen din, hvis du ikke får solgt den etter du har kjøpt ny bolig. Dette gjelder ikke hytte.

Flyttedekning

Med If sin flyttedekning kan du flytte innboet ditt uten bekymring. If dekker skade som oppstår i denne forbindelse.

Skadedyr

If hjelper deg hvis du får skadedyr og insekter som veggdyr, kakerlakker, stokkmaur m.m. i boligen din. Med Super Innboforsikring tar If hånd om hele prosessen ved blant annet å fryse ned alt av skadet inventar ved behov.

Andre dekninger

I tillegg dekker If tyveri av mobilen og sykkelen din, uhellskader på tingene dine og hjelper deg ved ID-tyveri på inntil kr 1 mill.

Priser:

Andel/aksjeleilighet:
Kr 8 900

Selveid seksjon:
Kr 9 300

Hus/hytte inntil 230 m² BRA:
Kr 16 500

Hus/hytte over 230 m² BRA:
Kr 18 500

Tomt/all typer
(kun boligkjøperforsikring)
Kr 7 500

Ved seksjonert rekkehus/to-mannsbolig/enebolig prises disse som hus inntil/over 230 m² hvis ikke bygningsforsikring er inkludert i sameiets felleskostnader, eller hver enhet må stå for denne selv.
Fritidsleilighet prises som leilighet.

HVA SKJER ETTER DET FØRSTE ÅRET?

Du får ingen faktura første året da dette er en omkostning ved kjøpet. If tar kontakt med deg før det inkluderte året er over, og sørger for at du er rett forsikret videre.