Budsjett

2025

236 - Krumgata BRL



Budsjett

236 - Krumgata BRL

	2025	Kommentar
Inntekter:		
Fellesutgifter	2 550 596	
Andre inntekter	584 790	
Sum driftsinntekter	**3 135 386**	
Kostnader:		
Honorar, lønn- og personalkostnader	91 280	
Driftskostnader	2 580 211	
Sum kostnader	**2 671 491**	
Driftsresultat	463 895	
Finansposter		
Finansinntekter	5 622	
Finanskostnader	493 422	
Sum finansposter	**-487 799**	
Resultat før lån er hensyntatt	**-23 904**	
Opptak av nytt lån	0	
Avdrag på lån	0	
Resultat etter avdrag på lån	**-23 904**	*Forvalter anbefaler å budsjettere med et sunt resultat*

Dersom over er grønn, så betyr det at endringene deres medfører en positiv innvirkning på økonomien.
Dersom cellen over er rød, så betyr det at endringene deres medfører en NEGATIV innvirkning på økonomien.

agio FORVALTNING

Felleskostnader og andre inntekter

Felleskostnader pr. brøk

Type/Enhet	Antall	Dagens andel	Budsjett
18 kvm	2	1 030	1 133
19 kvm	3	1 087	1 196
21 kvm	13	1 202	1 322
22 kvm	6	1 259	1 385
23 kvm	8	1 316	1 448
24 kvm	9	1 374	1 511
25 kvm	1	1 431	1 574
26 kvm	16	1 488	1 637
30 kvm	3	1 717	1 889
31 kvm	2	1 774	1 951
32 kvm	1	1 931	2 124
34 kvm	4	1 946	2 141
39 kvm	5	2 232	2 455
43 kvm	1	2 461	2 707
44 kvm	6	2 518	2 770
54 kvm	1	3 090	3 399
Sum andel felleskostnader		**126 867**	**139 554**
Sum årlig		**1 522 404**	**1 674 644**
Endring av felleskostnader			**10 %**

Se her hvordan vedtatte endringer påvirker økonomien: **-23 904**

Dersom cellen til venstre er grønn, så betyr det at endringene deres medfører en positiv innvirkning på økonomien.
Dersom cellen til venstre er rød, så betyr det at endringene deres medfører en NEGATIV innvirkning på økonomien.

Kommentar til endringen

Nødvendig for å få et lite overskudd, kan justeres iht. til endring i kostnad

Fjernvarme pr. brøk

Type/Enhet	Antall	Dagens andel	Budsjett
18 kvm	2	565	593
19 kvm	3	596	626
21 kvm	13	659	692
22 kvm	6	691	726
23 kvm	8	722	758
24 kvm	9	753	791
25 kvm	1	785	824
26 kvm	16	816	857
30 kvm	3	942	989
31 kvm	2	973	1 022
32 kvm	1	1 004	1 054
34 kvm	4	1 067	1 120
39 kvm	5	1 224	1 285
43 kvm	1	1 350	1 418
44 kvm	6	1 381	1 450
54 kvm	1	1 695	1 780
Sum andel felleskostnader		**69 520**	**72 996**
Sum årlig		**834 240**	**875 952**
Endring av felleskostnader			**5 %**

Kommentar til endringen

Forslag til økning basert på kostnad

Andre felleskostnader

Konto	Type	Antall	Månedlig	Årlig	Nytt beløp	Budsjett
3137	Fiberaksess	81	94	91 368		91 368
Sum						**91 368**

Kommentar til endringen

Forslag om å legge til denne posten på faktura, da bri dekker denne p.t.

Andre inntekter

Konto	Type	I år	Budsjett
3150	Annen inntekt	161 906	
3106	Avdrag lån	-	-
3107	Renter lån	279 629	493 422
	Sum		**493 422**

Kommentar til endringen

Satt iht. nedbetalingsplan fra bank
Satt iht. nedbetalingsplan fra bank

Driftskostnader

	Hittil i år	Stipulert 2024	Foreslått for 2025	Styrets endring	Endelig	Kommentar
6300 Leie lokale	6 000	8 000	8 400	6 000	6 000	
6310 Leie container/søppelkjøring	6 433	8 577	9 006	6 500	6 500	
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	652 966	870 621	914 152	600 000	600 000	*Kommunen har fakturert kr. 142 000 i snitt pr kvartal. For 2024 foreligger det en faktura for 4. kvartal 23*
6340 Elektrisk energi	105 804	141 072	148 126	140 000	140 000	
6345 Fjernvarme	624 023	832 031	873 632	875 000	875 000	*Varme i bolig - Levertandør Entelios. Inntekt for fjernvarme justert opp 5% for å samsvare med kostnad*
6360 Renhold	201 331	268 441	281 863	220 000	220 000	*Fast avtale på kr. 35 500 pr termin, totalt 6 termin årlig. Ev. ekstra renhold må legges til*
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	107 706	143 608	150 788	50 000	50 000	*Div. arbeid på andelene. Posten må vurderes for 2025, er redusert i forslag til budsjett*
6602 VVS	23 082	30 776	32 315		32 315	
6603 Elektro	14 283	19 044	19 996		19 996	
6605 Heiskostnader	23 570	31 427	32 998	21 100	21 100	
6608 Sprinkelanlegg	9 218	12 291	12 905	0	0	*Sprinkelanlegg eies av sameiet*
6609 Brannanlegg	7 995	10 660	11 193	8 500	8 500	*Firesafe årskontroll*
6610 Leie vaktmester	158 191	210 921	221 467	150 000	150 000	*Fast avtale på kr. 23 255 pr termin, totalt 6 termin årlig. Er litt ekstra kostnader på vaktmester i 2024*
6615 Vakthold- og alarmtjenester	2 745	3 660	3 843	20 000	20 000	
6617 Skadedyrskontroll	3 000	4 000	4 200	0	0	
6641 Kostnader dugnad	12 530	16 707	17 542	10 000	10 000	*Div. utlegg vedrørende dugnad*
6700 Honorar revisjon	66 625	66 625	69 956	20 000	20 000	*Tilbud på kr. 12 500,- for ordinær revisjon. Lagt inn forslag om litt ekstra siden det kan komme litt mer arbeid i 2024*
6785 Vedlikehold uteareal	2 000	2 667	2 800	0	0	
6790 Annen fremmed tjeneste	63 301	84 401	88 621	25 000	25 000	*Forsikringsmegler og Frogner House Apartments AS. Faktura viser ikke til hva kostnad på kr. 40 000 gjelder*
6791 Brukerlisenser regnskap	1 322	1 763	1 851	0	0	
6906 Kabel-TV og Internett	75 371	100 495	105 519	91 000	91 000	*Fikeraksess fra Telia, kr. 7 537,- pr mnd.*
7400 Kontingent, fradragsberettiget	3 100	4 133	4 340	3 300	3 300	
7500 Forsikringspremie	157 967	210 623	221 154	240 000	240 000	*Polise for 2024 var på kr. 236 950*
7501 Egenandel forsikring	12 000	16 000	16 800	24 000	24 000	
7710 Styre- og generalforsamling	0	0	0	10 000	10 000	
7715 Refusjon dugnad	0	0	0		0	
7750 Eiendoms- og festeavgift	0	0	0		0	
7770 Bankgebyrer	3 914	5 219	5 480	2 500	2 500	
7780 Velferd	0	0	0		0	
7790 Andre kostnader	-6 642	-8 856	-9 299	5 000	5 000	*For ev. uforusette småposter*
Sum	**2 337 835**	**3 094 905**	**3 249 650**	**2 527 900**	**2 580 211**	

Lønn, honorarer og personalkostnader

		Hittil i år	Stipulert 2024	Foreslått for 2025	Styrets endring	Endelig	Kommentar
	Styre- og lønnskostnader						
5000	Lønn ansatte	0	0	0		0	
5330	Styrehonorar	0	0	0	80 000	80 000	*Her kan det legges inn honorar om styret ønsker å budsjettere med det*
5190	Feriepenger	0	0	0		0	
5945	Pensjon	0	0	0		0	
5930	Annen godtgjørelse	0	0	0		0	
5410	Arbeidsgiveravgift	0	0	0		11 280	
	Sum	**0**	**0**	**0**	**80 000**	**91 280**	

Finans

	Finansinntekter	Hittil i år	Stipulert 2024	Foreslått for 2025	Kommentar
8071	Kundeutbytte fra Gjensidige Forsikring	0	0	0	*Ikke utbetalt kundeutbytte i 2024.*
8050	Annen renteinntekt	4 016	5 355	5 622	*Renteinntekt på bankkonti*
	Sum	**4 016**	**5 355**	**5 622**	

	Renter og avdrag på lån	for 2025	Kommentar
	Renter iht. nedbetalingsplan fra bank	493 422	*Lagt inn iht. mottatt nedbetalingsplan fra banken.*
	Avdrag iht. nedbetalingsplan fra bank	0	*Lagt inn iht. mottatt nedbetalingsplan fra banken*
	Sum	**493 422**	

Beregning av fellesgjelden

Lånenummer	1636.77.38794
Restlån pr. 01.01.	8 433 750
Rentesats	5,85 %
Avdrag budsjettår	0
Rente budsjettår	493 422
Sum budsjettår	493 422

Kommentar

Informasjonen er hentet fra nedbetalingsplanen forvalter har mottatt fra långiver. Borettslaget har avdragsfrihet frem til 2027.

Fordeling av lån 1636.77.38794

	Enhet	Fordelingsnøkkel	Andel fellesgjeld	Månedlig rente	Månedlig avdrag	Månedssum
	1	0,018	148 495	724	0	724
	2	0,015	129 457	631	0	631
	3	0,020	167 533	817	0	817
	4	0,012	98 997	483	0	483
	5	0,012	98 997	483	0	483
	6	0,012	98 997	483	0	483
	7	0,012	98 997	483	0	483
	8	0,018	148 495	724	0	724
	9	0,011	91 381	446	0	446
	10	0,011	91 381	446	0	446
	11	0,011	91 381	446	0	446
	12	0,020	167 533	817	0	817
	13	0,012	98 997	483	0	483
	14	0,012	98 997	483	0	483
	15	0,012	98 997	483	0	483
	16	0,012	98 997	483	0	483
	17	0,018	148 495	724	0	724
	18	0,011	91 381	446	0	446
	19	0,011	91 381	446	0	446
	20	0,011	91 381	446	0	446
	21	0,020	167 533	817	0	817
	22	0,012	98 997	483	0	483
	23	0,012	98 997	483	0	483
	24	0,012	98 997	483	0	483
	25	0,012	98 997	483	0	483
	26	0,018	148 495	724	0	724
	27	0,011	91 381	446	0	446
	28	0,011	91 381	446	0	446
	29	0,011	91 381	446	0	446
	30	0,020	167 533	817	0	817
	31	0,012	98 997	483	0	483
	32	0,012	98 997	483	0	483
	33	0,012	98 997	483	0	483
	34	0,012	98 997	483	0	483
	35	0,014	114 227	557	0	557
	36	0,018	148 495	724	0	724
	37	0,015	129 457	631	0	631
	38	0,014	114 227	557	0	557
	39	0,014	114 227	557	0	557
	40	0,008	68 536	334	0	334
	41	0,020	167 533	817	0	817
	42	0,019	163 725	798	0	798
	43	0,020	167 533	817	0	817
	44	0,024	205 608	1 002	0	1 002
	45	0,009	72 344	353	0	353
	46	0,009	72 344	353	0	353
	47	0,008	68 536	334	0	334
	48	0,009	72 344	353	0	353
	49	0,009	79 959	390	0	390
	50	0,010	87 574	427	0	427
	51	0,010	87 574	427	0	427
	52	0,010	87 574	427	0	427
	53	0,010	87 574	427	0	427
	54	0,009	79 959	390	0	390
	55	0,009	79 959	390	0	390
	56	0,009	79 959	390	0	390
	57	0,009	79 959	390	0	390
	58	0,010	83 766	408	0	408
	59	0,010	83 766	408	0	408
	60	0,010	87 574	427	0	427
	61	0,010	87 574	427	0	427
	62	0,015	129 457	631	0	631
	63	0,009	79 959	390	0	390
	64	0,009	79 959	390	0	390
	65	0,009	79 959	390	0	390
	66	0,010	83 766	408	0	408
	67	0,010	83 766	408	0	408
	68	0,010	83 766	408	0	408
	69	0,010	83 766	408	0	408
	70	0,010	87 574	427	0	427
	71	0,015	129 457	631	0	631
	72	0,009	79 959	390	0	390
	73	0,009	79 959	390	0	390
	74	0,009	79 959	390	0	390
	75	0,009	79 959	390	0	390
	76	0,009	79 959	390	0	390
	77	0,014	121 842	594	0	594
	78	0,014	118 034	575	0	575
	79	0,014	118 034	575	0	575
	80	0,010	87 574	427	0	427
	81	0,011	95 189	464	0	464
Sum	**81**	**1**	**8 433 750**	**41 118**	**0**	**41 118**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.02.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260028
Addresse	Sofies gate 7		
Postnr.	0170	Sted	OSLO
Selgers navn	Helene Bække Børdalen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rør strukket i forbindelse med flytting av kjøkken og annet mindre arbeid.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Inngående faktura.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Gammelt tak på bygget, styret planlegger arbeid på taket og har satt av midler.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kjeller i bygget, med bod som tilhører leiligheten. Eldre rør og noe lekkasje (ikke påvirket den aktuelle boden). Styret har igangsatt eller er i ferd med å igangsette arbeid med å tette rør. Midler er satt av til arbeidet.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

Initialer selger:
H B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Økt kurs på hovedsikring til leiligheten og mindre arbeid inne i leiligheten for å bytte stikk og etterkomme dagens standard.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura med beskrivelse av arbeid som er utført.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia, mars 2024.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Det ble ikke funnet avvik.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Arbeid for å sikre at det er tett fra bakgård til garasje og kjeller med boder pågår og skal snart være ferdig.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe funn av skjeggkre i bygget for 1-2 år siden. Feller ble lagt ut og profesjonell skadedyrutrydding ble utført ved to anledninger. Det ble aldri funnet skjeggkre i den aktuelle leiligheten.

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Boligen ble pusset opp i 2023. I forbindelse med dette ble gammelt kjøkken flyttet og bygget nytt. Soverom/sovealkove ble bygget på rommet som tidligere var kjøkken. Nytt gulv og lister ble lagt i store deler av leiligheten.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 10.02.2026

Signert av *Helene Bække Børdalen*

Initialer selger:
H B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Sofies gate 7, 0170 OSLO**	
Dato for energimerking **02.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-265078**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80532555**
Gårdsnummer **217**	Bruksnummer **290**
Seksjonsnummer **22**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **28,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **26,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **205,10 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **205,10 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 859 kWh**



Sofies gate 7, 0170 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Sofies gate 7, 0170 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 20: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Nabolagsprofil

Sofies gate 7 - Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 399 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

Holbergs plass Linje 17, 18, 19	4 min 0.3 km
Sofies plass Linje FB5A, FB5B, 21	4 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	12 min 1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Nationaltheatret T-bane, buss, flytog, tog, trikk	12 min 1 km

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	9 min 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	12 min 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	11 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	18 min 1.5 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	5 min 0.4 km
Heltberg Bislett	6 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

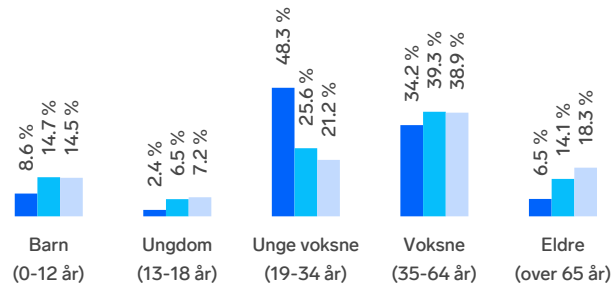
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
St.Hanshaugen	4 169	2 637
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lille Bislett SiO (0-5 år) 57 barn	2 min 0.2 km
Bislettbekken SiO (0-2 år) 21 barn	2 min 0.2 km
Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	3 min 0.2 km

Dagligvare

Bunnpris Bislett Søndagsåpent	0 min 0 km
Coop Mega Bislett Post i butikk, PostNord	3 min 0.3 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Buss
2. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

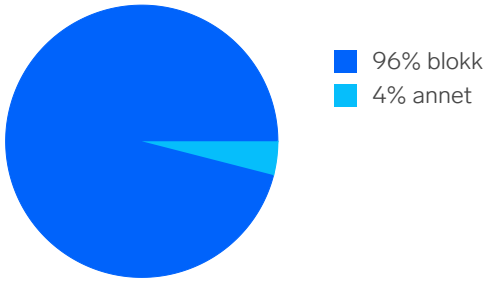
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Lille bislett Ballspill, sandvolleyball	3 min 0.2 km
Nye Bislett stadion, innendørs friidrett Aktivitetshall, fotball, friidrett	4 min 0.3 km
SATS Bislett	5 min
Treningshuset	7 min

Boligmasse



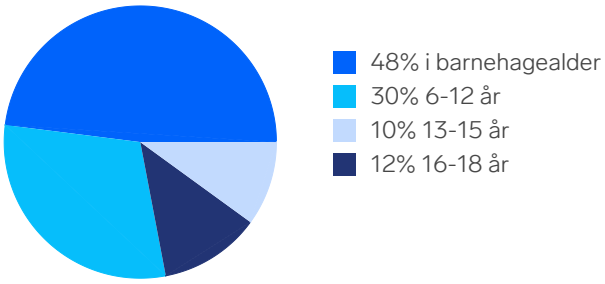
«10 minutter å gå til hele Oslo.»

Sitat fra en lokalkjent

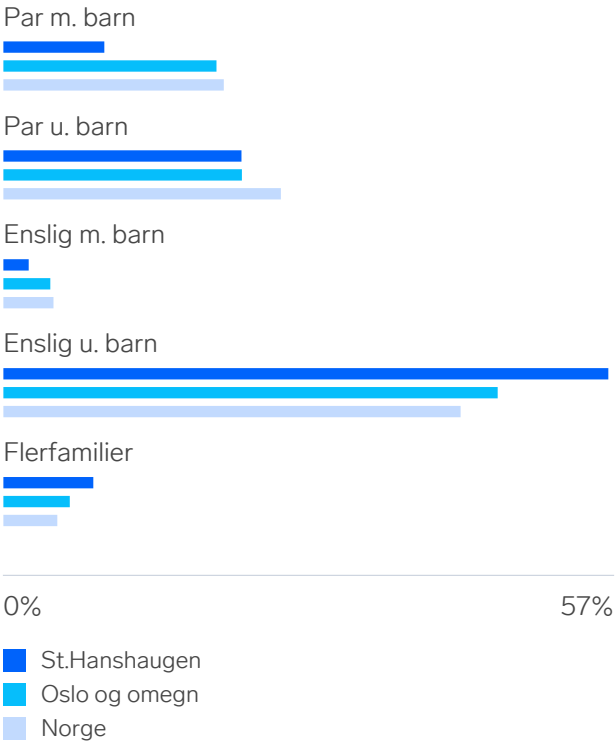
Varer/Tjenester

St.Hanshaugen Senter	10 min
Vitusapotek Holbergs Plass	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



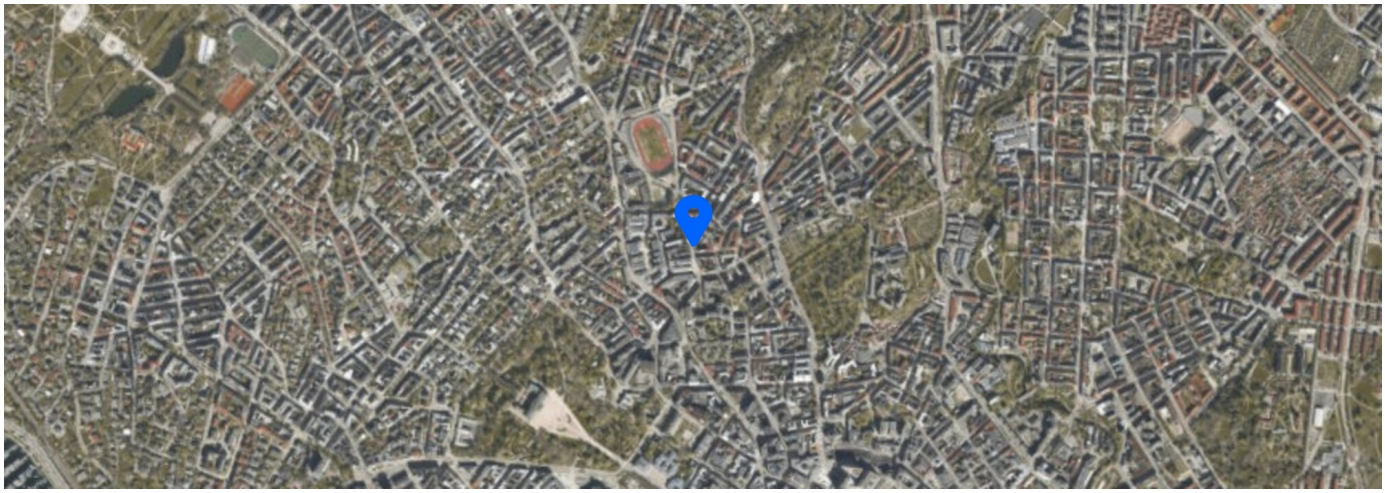
Familiesammensetning

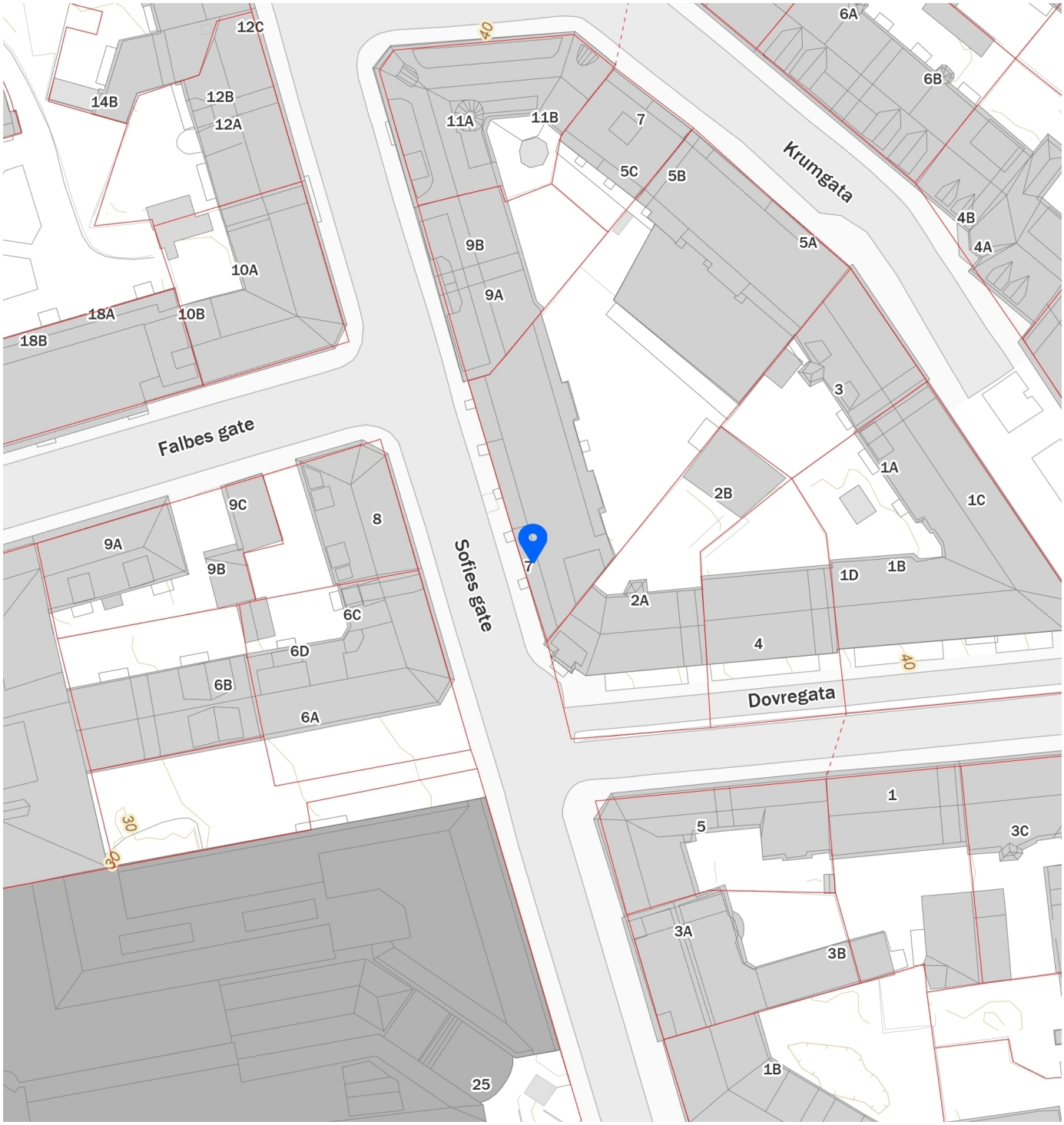


Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	75%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

INNKALLING
GENERALFORSAMLING
2024
KRUMGATA BRL.

ORG NR 931 411 470

Til andelseiere i Krumgata BRL,
Innkalling til ordinær generalforsamling 2024
Dato: 12. juni kl 19.00
Sted: Markus menighetshus, Schwensensgate 15

1. **Konstituering**
   a. Opptaking av navnefortegnelse
   b. Valg av referent, og to personer til å undertegne protokollen
   c. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

2. **Årsberetning fra styret.**
   a. Styreleder orienterer om perioden som har vært siden styret tok over i februar.

3. **Årsregnskap 2023 samt revisors beretning 2023**

   Grunnet nyopprettelse av borettslaget har ikke styret fått det komplette årsregnskapet og fullstendig oversikt fra 2023.

   NB! Hvis årsregnskap og revisors beretning mottas før generalforsamling vil dette bli ettersendt, hvis ikke vil saken utgå og behandles på ekstraordinær generalforsamling ved første anledning. Styret vil uansett komme med sine betraktninger rundt økonomien for å gi andelseiere en oppdatering.

   Forslag til vedtak: Årsregnskap, samt revisors beretning 2023 godkjennes

4. **Godtgjørelse til styret**

   a. Borettslaget er nyoppstartet og det finnes ikke det tidligere referanser for styrehonorar. Ifølge OBOS ligger gjennomsnittlig styrehonorar på 1560-1821 kr i gjennomsnitt for borettslag av vår størrelse for 81 enheter, dette tilsvarer ca 120.000 for et borettslag med ordinær drift. De tidligere eierne budsjetterte med 50.000 i styrehonorar. På grunn av medgått tid knyttet til saker summert i styrets orientering foreslår styret et styrehonorar på 80.000 kroner, hvor styret fordeler iht. oppgaver og tid medgått.

   Forslag til vedtak: Styrehonorar på 80.000 kroner vedtas

5. **Valg av revisor**

   a. Agio Forvaltning har et partnerskap med Alfa Revisjon hvor vi har fått et fast tilbud på **12 500 kr** for årlig revisjon inkludert mva. Dette er et svært godt tilbud og styret anbefaler at vi bytter revisor fra dagens RSM Norge AS, som er revisorselskapet som tidligere eier har valgt til etablering av borettslaget og oppgaver knyttet til dette.

      Forslag til vedtak: Alfa Revisjon AS velges som lagets revisor.

6. **Valg av styremedlemmer**

   Dagens styre består av følgende personer:

Verv	Navn	Adresse	Valgt
Styreleder	Erik Klevar	Sofies gate 7	Februar 2024
Styremedlem	Martine Gundersen	Sofies gate 7	Februar 2024
Styremedlem	Alexander Wiesener	Krumgata 5	Februar 2024

Varemedlem	Robert Alexander Adams	Krumgata 5	Februar 2024	

Styret foreslår at det velges fem styremedlemmer og to varaer. Styremedlemmene sitter for en periode på 1 år ihht. vedtekter.

Vi foreslår å velge i rekkefølge:

- Styreleder
- Nestleder
- Styremedlem
- Styremedlem
- Styremedlem
- Vara
- Vara

7. Innkomne forslag
   a. SAK 1: Endring av borettslagets vedtekter (forslagsstiller, styreleder Erik Klevar):

      i. Det foreslås å endre § 5. Overlatelse av bruken fra:

«Overlatelse av bruk, fremleie, er tillatt så lenge forholdet ikke er i strid med ufravikelige regler. Styret kan nekte fremleie dersom fremleieforholdet medfører store ulemper for borettslaget, herunder gjentatte brudd på alminnelige regler om ro og orden.»

Til:

«Andelseiere kan overlate bruken av andelen til andre (utleie) så lenge det ikke går imot andre vedtekter eller ufravikelige regler»

1) Ved korttidsutleie under en måned av gangen kan andelseier kun gjøre dette maksimalt 60 døgn i året.

2) Andelseiere skal ha skriftlige kontrakter ved inngåelse av leieavtaler, og skal informere styret om kontraktinngåelse ved langtidsfremleie med navn på leietaker og nødvendig kontaktinformasjon.

3) Styret kan nekte fremeleie hvis fremleieforholdet medfører store ulemper for borettslaget, herunder gjentatte brudd på alminnelige regler om ro og orden, brudd på husordensregler eller forsettlig brudd på disse vedtekter.»

      ii. Det foreslås å legge til del 5) under § 3. Andeler og andelseiere:

Alle overdragelser av andeler må tinglyses.

      iii. Det foreslås å legge til del 6) under § 3. Andeler og andelseiere:

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

iv. Det foreslås å legge til del 10) under §9. Styrets oppgaver:

Styret fastsetter husordensregler. Andelseiere forplikter seg til å sette seg inn i husordensreglene og etterfølge disse.

v. Det foreslås å legge til del 11) under §9. Styrets oppgaver:

Borettslagets styre representerer alle andeler på sameiermøter og styremøter i sameiet og stemmer på vegne av borettslaget i sin helhet ved stemmegivning, og stemmene kan ikke deles opp. Borettslagets styre utpeker kandidater til styremedlemmer til sameiestyret.

vi. Det foreslås å legge til deler under § 6. Bruksrett

2) Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade. Andelseiers plikt til vedlikehold inkluderer veranda/terasse og sluk.

3) Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting og fjerning, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier. Dette gjelder spesielt på områder som påvirker andre andeler negativt, for eksempel der det påvirker felles utstyr.

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

Vedtekter kan kun endres ved 2/3 flertall. Endringene stemmes over i sin helhet eller per vedtektsendring.

b. SAK 2: Kameraovervåkning (forslagsstiller, styreleder Erik Klevar):
   i) Borettslaget har i dag fra tidligere eiere kameraovervåkning. Tidligere eier har spurt om Borettslaget vil overta avtalen. Dette krever 2/3 flertall blant andelseiere. Styret anbefaler at de får fullmakt til å forhandle en avtale om kameraovervåkning, og at generalforsamlingen godkjenner kameraovervåkning av fellesområdene.

      Forslag til vedtak: Kameraovervåkning godkjennes av generalforsamlingen, og styret får forhandle med tidligere eier for å se om man kan ta over den tidligere avtalen for kameraovervåkning.

c. SAK 3: Forhold til Sameiet
   Styret ønsker å diskutere Borettslagets forhold til Sameiet.

d. SAK 4: Annet
   Styret vil åpne opp for at andelseiere eller andre ved fullmakt kan fremme diskusjonssaker.

Vedlegg

- Lagets vedtekter
- Sameiets vedtekter

Oslo, 04.06.2024

Styret i Krumgata BRL

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Krumgata BRL

Den 12. juni 2024 kl. 19.00 ble det avholdt ordinær generalforsamling i Krumgata BRL. Generalforsamlingen ble avholdt i Markus Menighetshus, Schwensens gate 15, 0170 Oslo.

Til stede var følgende andelseiere:

	Navn (Blokkbokstaver)	Signatur	Andel
	MARTINE BERGH GUNDERSEN	MarAm B Gu	15
F	~~Robert~~ ROBERT ALEXANDER ADAMS	Robert Adams	54
F	RICHARD ALEKSANDER WIESENER	Richard Wiesener	80
	ERIK S KLEVAR	Erik S. Klevar	31
F	ERIK S. KLEVAR	Erik S. Klevar	14
F	MARTINE BERGH GUNDERSEN (Fullmakt for Snorre Rein)	Martine B Gu	4
	Josefine Mosled Gundersby	Josefine Mosled Gundersby	23
	Marie Bogen	Marie Bogen	27
F	Marie Bogen	Marie Bogen	26
	CAMILLA ORRE	Camilla Orre	32
	Malin Søfting	Malin Søfting	18
F	Malin Søfting	Nora Fonneland Lund	5
	KRISTOFFER AALERUD	KRISTOFFER AALERUD	47
F	Lotte Sundnes	Lotte Sundnes	16
	RITA WELZIEN	Rita Welzien	41
F	~~ETHELST~~ Melina Sundfør	Melina Sundfør	34
	Christabelle Hoang	Christabelle Hoang	38
	NAGTAAL AS		1
F	K. Sjursen		30
	EDVARD E BINGEBRIGTSEN	Edvard	81
F	MARKUS MØRK	Edvard	64
	MARTHE VALERIE OLSEN		78

Navn (Blokkbokstaver)	Signatur	Andel
ODD ARILD ILVERSEN		61
F TEVJE DALEN ILVERSEN		
F Lars Eirik Sander Instefjord		36
F Nina Instefjord		36
GEIR OLE REITAN		27
F Mie Oliv Io REITAN		27
Hans-Einar Jensen		49
F Renate Evensen		
(Snorre Grandal)		57
Helena Haubo		69
F Tenaya Jørgensen		42
Petter Thorsen		28
Yvonne Ingnelm		17

Navn (Blokkbokstaver)	Signatur	Andel
SILJE BRÅTEN OTTERSHAGEN	Silje B. Ottershagen	21
EILIN KATARINA MELKERSEN	Eilin Melkersen	46
TINNA JENTOFT	T. Jentoft	72
ERLEND AAGAARD-NILSEN	Erlend Aagaard-Nilsen	~~74~~ 71

I tillegg møtte:

Navn (Blokkbokstaver)	Signatur
PETTERSEN PER J.	

Til behandling forelå følgende saker:

1. **Konstituering**
    a. Opptaking av navnefortegnelse

       Vedlagt protokoll over fremmøtte.

    b. Valg av referent, og to personer til å undertegne protokollen

       Vedtak:

       Erik Klevar (styreleder) ble valgt til møteleder.

       Martine Bergh Gundersen (styremedlem) er referent.

       Erik Klevar (styreleder) og Robert Alexander Adams (styremedlem) signerer protokollen.

    c. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

       Vedtak: møtet er lovlig kalt inn.

2. **Årsberetning fra styret**
    a. Styreleder orienterer om perioden som har vært siden styret tok over i februar.

3. **Årsregnskap 2023, samt revisors beretning 2023**

   Grunnet nyopprettelse av borettslaget har ikke styret fått det komplette årsregnskapet og fullstendig oversikt fra 2023.

   NB! Hvis årsregnskap og revisors beretning mottas før generalforsamling vil dette bli ettersendt, hvis ikke vil saken utgå og behandles på ekstraordinær generalforsamling ved første anledning. Styret vil uansett komme med sine betraktninger rundt økonomien for å gi andelseiere en oppdatering.

   Vedtak: Årsregnskap, samt revisors beretning 2023 godkjennes

4. **Godtgjørelse til styret**

   Borettslaget er nyoppstartet og det finnes ikke det tidligere referanser for styrehonorar. Ifølge OBOS ligger gjennomsnittlig styrehonorar på 1560-1821 kr i gjennomsnitt for borettslag av vår størrelse for 81 enheter, dette tilsvarer ca. 120.000 for et borettslag med ordinær drift. De tidligere eierne budsjetterte med 50.000 i styrehonorar. På grunn av medgått tid knyttet til saker summert i styrets orientering foreslår styret et styrehonorar på 80.000 kroner, hvor styret fordeler iht. oppgaver og tid medgått.

   Vedtak: Styret for regnskapsåret 2023 fastsettes til 0 kroner.

5. **Valg av revisor**

   Agio Forvaltning har et partnerskap med Alfa Revisjon hvor vi har fått et fast tilbud på 12 500 kr for årlig revisjon inkludert mva. Dette er et svært godt tilbud og styret anbefaler at vi bytter revisor fra dagens RSM Norge AS, som er revisorselskapet som tidligere eier har valgt til etablering av borettslaget og oppgaver knyttet til dette.

Vedtak: Alfa Revisjon AS velges som lagets revisor.

6. Valg av styremedlemmer

Dagens styre består av:

Verv	Navn	Adresse	Valgt
Styreleder	Erik Klevar	Sofies gate 7	Februar 2024
Styremedlem	Martine Bergh Gundersen	Sofies gate 7	Februar 2024
Styremedlem	Alexander Wiesener	Krumgata 5	Februar 2024
Varamedlem	Robert Alexander Adams	Krumgata 5	Februar 2024

Styret foreslår at det velges fem styremedlemmer og to varaer. Styremedlemmene sitter for en periode på 1 år ihht. Vedtekter.
Vi foreslår å velge i rekkefølge:

1) Styreleder
2) Nestleder/styremedlem
3) Styremedlem
4) Styremedlem
5) Styremedlem
6) Vara
7) Vara

Vedtak:
Styreleder: Erik Klevar, andel 31
Styremedlem: Alexander Wiesener, andel 80
Styremedlem: Robert Alexander Adams, andel 54
Styremedlem: Martine Bergh Gundersen, andel 15
Styremedlem: Josefine Moslet Gundersby, andel 23
Vara: Nora Fonneland Lund, andel 5
Vara: Erlend Aagaard Nilsen, andel 71.

7. Innkomne forslag til vedtektsendringer:

Endring 1:

Det foreslås å endre § 5. Overlatelse av bruken fra:

Overlatelse av bruk, fremleie, er tillatt så lenge forholdet ikke er i strid med ufravikelige regler. Styret kan nekte fremleie dersom fremleieforholdet medfører store ulemper for borettslaget, herunder gjentatte brudd på alminnelige regler om ro og orden.

Til:

Andelseiere kan overlate bruken av andelen til andre (utleie) så lenge det ikke går imot andre vedtekter eller ufravikelige regler i relevant lovverk.

1) Ved korttidsutleie under en måned av gangen kan andelseier kun gjøre dette maksimalt 30 døgn i året.

2) Andelseiere skal ha skriftlige kontrakter ved inngåelse av leieavtaler under langtidsleie, og skal informere styret om kontraktinngåelse ved langtidsfremleie med navn på leietaker og nødvendig kontaktinformasjon.

3) Styret kan nekte fremleie hvis fremleieforholdet medfører store ulemper for borettslaget, herunder gjentatte brudd på alminnelige regler om ro og orden, brudd på husordensregler eller forsettlig brudd på disse vedtekter.

Vedtak: Vedtaket forkastes.

Endring 2:

Det foreslås å legge til del 5) under § 3. Andeler og andelseiere

Alle overdragelser av andeler må tinglyses.

Vedtak: Forslaget utgår.

Endring 3:

Det foreslås å legge til del 6) under § 3. Andeler og andelseiere

6) Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Vedtak: Forslaget forkastes.

Endring 4:

Det foreslås å legge til del 10) under §9. Styrets oppgaver

Styret fastsetter husordensregler. Andelseiere forplikter seg til å sette seg inn i husordensreglene og etterfølge disse.

Vedtak: Forslaget forkastes.

Endring 5:

Det foreslås å legge til del 11) under §9. Styrets oppgaver

Borettslagets styre representerer alle andeler på sameiermøter og styremøter i sameiet og stemmer på vegne av borettslaget i sin helhet ved stemmegivning, og stemmene kan ikke deles opp. Borettslagets styre utpeker kandidater til styremedlemmer til sameiestyret.

Vedtak: Forslaget forkastes.

Endring 6:

Det foreslås å legge til deler under § 6. Bruksrett

2) Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade. Andelseiers plikt til vedlikehold inkluderer å holde veranda/terrasse og sluk fritt for blokkasje, eksempelvis is og løv, som kan ha negativ påvirkning på bygningsmassen.

3) Ny eier av andel har plikt til å utføre innvendig vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting og fjerning, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier. Dette gjelder spesielt på områder som påvirker andre andeler negativt, for eksempel der det påvirker felles utstyr.

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

Vedtak: Forslaget forkastes.

2 Kameraovervåkning (Forslagsstiller: Erik Klevar)

Borettslaget har i dag fra tidligere eiere kameraovervåkning. Tidligere eier har spurt om Borettslaget vil overta avtalen. Dette krever 2/3 flertall blant andelseiere. Styret anbefaler at de får fullmakt til å forhandle en avtale om kameraovervåkning, og at generalforsamlingen godkjenner kameraovervåkning av fellesområdene.

Forslag til vedtak: Kameraovervåkning godkjennes av generalforsamlingen, og styret får forhandle med tidligere eier for å se om man kan ta over den tidligere avtalen for kameraovervåkning.

Vedtak: Forslaget vedtas.

3 Forhold til Sameiet (Diskusjon, orientering)

Sameiets vedtekter, 2 Organisering av Sameiet

«Sameiet består av 83 seksjoner, 81 boligseksjoner som alle eies av Krumgata Brl. og 2 næringsseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.»

Sameiets vedtekter, 15 Forvaltning og drift

For å forenkle forvaltning og drift håndterer borettslaget alle utgifter og inntekter der de to næringsseksjonene faktureres felleskostnader som om de var andel 82 og 83 i borettslaget. Begge næringsseksjonene, samt Krumgata

Brl. som eier av snr. 1-81 kan når som helst kreve at sameiet skal forvaltes som et sameie i tråd med lov om eierseksjoner helt uavhengig av Krumgata Brl.

Dersom den ovenfor beskrevene forvaltning opphører, skal sameiet forvaltes og driftes på ordinær måte der sameiet inngår ordinær avtale med forretningsfører for forvaltning og drift av sameiet.

Protokollen ble sirkulert og undertegnet, hvoretter generalforsamlingen ble hevet.

Sted: Oslo Dato: 12. juni 2024



Protokollvitne 1



Protokollvitne 2

Innkalling
Ordinær generalforsamling
2025
Krumgata BRL.
Org nr. 931 411 470

Til andelseiere i Krumgata BRL,

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025

Dato 6. mai 2025 kl. 19.00

Sted: Lovisenberg menighetshus, Lovisenberggata 4

1. **Konstituering**
    a. Opptaking av navnefortegnelse
    b. Godkjenning av innkalling
    c. Valg av referent
    d. Valg av møteleder
    e. Valg av protokollunderskrivere
    f. Godkjenning av dagsorden

2. **Årsberetning fra styret**

    Styreleder orienterer om perioden som har vært.

3. **Gjennomgang av årsregnskap 2024, samt presentasjon av budsjett for 2025**

    Forretningsfører og revisor holder på å ferdigstille årsregnskap og revisjon, og styret har dermed ikke fått det fullstendige årsregnskapet. Vi vil ettersende årsregnskap og revisors beretning hvis vi mottar dette før generalforsamlingen. Hvis ikke vil saken utgå og behandles på ekstraordinær generalforsamling ved første anledning. Styret vil uansett komme med sine betraktninger rundt økonomien for å gi andelseiere en oppdatering på dette. I tillegg vil vi presentere budsjett for 2025.

    Forslag til vedtak: Årsregnskap, samt revisors beretning for 2024 godkjennes.

4. **Valg av nytt styre**

    Dagens styre består av følgende personer:

Verv	**Navn**	**Adresse**	**Valgt**
Styreleder	Erik Klevar	Sofies gate 7	Februar 2024
Styremedlem	Martine Gundersen	Sofies gate 7	Februar 2024
Styremedlem	Robert Alexander Adams	Krumgata 5	Juni 2024
Styremedlem	Josefine Moslet	Sofies gate 7	Juni 2024
Varamedlem	Nora Fonneland Lund	Sofies gate 7	Juni 2024
Varamedlem	Erlend Aagaard-Nilsen	Krumgata 5	Juni 2024

    Styret foreslår at det velges en styreleder, fire styremedlemmer og to varaer. Styreleder, styremedlemmer og varaer sitter for en periode på 1 år ihht. vedtekter.

    Vi foreslår å velge styremedlemmer i følgende rekkefølge:
    - Styreleder
    - Styremedlem
    - Styremedlem
    - Styremedlem
    - Styremedlem
    - Varamedlem
    - Varamedlem

    Forslag til vedtak: Valg av styreleder, styremedlemmer og varaer.

5. **Valg av ekstern styreleder**

   Dagens styre har vært i kontakt med forretningsfører for tilbud om ekstern styreleder hvis ingen skulle påta seg dette vervet. Styret har fått et tilbud for en profesjonell styreleder på 178 000 kroner (hvorav 150 000 kroner er honorar, og resterende er formidlingskostnad). For den inneværende perioden har vi budsjettert med 80 000 kroner for hele styret. Dette blir dermed en kostnad som kanskje gjør det nødvendig å øke felleskostnadene.

   Forslag til vedtak: Dersom ingen stiller til styreleder, vil styret godta innhentet tilbud.

6. **Godtgjørelse til dagens styre**

   Styret ønsker å ta opp godtgjørelse til dagens styre for perioden våren 2024 til våren 2025. Forslaget er at styret som har sittet i perioden juni 2024 til mai 2025, får en samlet godtgjørelse på 80 000 kroner.

   Forslag til vedtak: Godtgjørelse på 80 000 kroner vedtas for perioden vår 2024 til vår 2025.

7. **Godtgjørelse til neste styre**

   Styret ønsker å fastsette godtgjørelse til neste styre for perioden våren 2025 til våren 2026. Forslaget er at styret som skal sitte i perioden juni 2025 til mai 2026, får en samlet godtgjørelse på 80 000 kroner.

   Forslag til vedtak: Godtgjørelse på 80 000 kroner vedtas for perioden vår 2025 til vår 2026.

Vedlegg

- Vedtekter for Krumgata BRL
- Vedtekter for sameiet Sofies gate 7 og Krumgata 5

Oslo, 06.05.2025

Styret i Krumgata BRL

PROTOKOLL FRA

EKTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I KRUMGATA BRL

Ekstraordinær generalforsamling avholdt

Torsdag 1. februar 2024 kl 17:30 i Hegdehaugsveien 31, 7. etasje Oslo Eiendomssenter

TIL BEHANDLING FORELÅ:

1. Konstituering

   a) Valg av møteleder
   Vedtak: styreleder Roger Vodal ble valgt til møteleder
   b) Valg av referent
   Vedtak: Herman Løwenborg ble valgt til referent
   c) Valg av protokollvitne
   Vedtak: Herman Løwenborg ble valgt til protokollvitne
   d) Opptak av navnefortegnelse
   Vedlagt protokoll av fremmøtte
   e) Godkjennelse av innkalling og dagsorden
   Vedtak: innkalling og dagsorden ble godkjent

2. Valg av styre

   Følgende forslag til styre ble behandlet av generalforsamling:

   Styreleder: Erik Klevar, andel 31
   Styremedlem: Martine B. Gundersen, andel 15
   Styremedlem: Richard A. Wiesener, andel 80
   Varamedlem: Robert Adams, andel 54

   Vedtak: Forlag til nytt styre ble enstemmig vedtatt

***

Oslo, 1. februar 2024

Roger Vodal
Styreleder

Herman Løwenborg
Protokollvitne

Navn	Andelsnummer
Richard A Wieseler	80
Inger Johanne Hellerud	24
Malene Langeland	26
Thorvald Dommerud	33
Martine B. Gundersen	15
Mark Brekstad Bøgen	27
Erik Klevar	31
PER ØYVIND PETTERSEN	51
IDA EMILIE ØSTBY	25
Lynette Lyons	50
Robert Adams	54

Protokoll fra ordinær generalforsamling 2025 Krumgata BRL. Org nr. 931 411 470

Til andelseiere i Krumgata BRL,

Protokoll fra ordinær generalforsamling 2025

Dato 6. mai 2025 kl. 19.00

Sted: Lovisenberg menighetshus, Lovisenberggata 4

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Krumgata BRL

Den 6. mai 2025 kl. 19.00 ble det avholdt ordinær generalforsamling i Krumgata BRL.
Generalforsamlingen ble avholdt i Lovisenberg menighetshus, Lovisenberggata 4E, 0456 Oslo.

Til stede var følgende andelseiere:

Navn (Blokkbokstaver)	Signatur	Andel	
JULIE K.S. PRICE	Julie K.S. Price	52	
NORA LUND	Nora Lund	5	
ERIK ULEVAR	Erik Ulevar	31	
Robert Adams	Robert Adams	54	
Ida Emilie Østby	Ida Østby	25	
Malin Softing (fullmakt)	Nora Lund	18	
Peder sandli	Peder sandli	43	
Martine Gundersen	Martine Gundersen	15	
Josefine Moslet	Josefine Moslet	28	
ERLEND AAGAARD-WILSEN	Erlend Aa	71	
Therese R Skjølberg		44	
Christabella Wong		38	
Geir Ole Pettersen		77	Fullmakt
Yvonne Myhlen		17	
Pettersen		22	
		51	
Kevin Hansi	(Digitalt oppmøte)	65	

1. **Konstituering**

    a. Opptaking av navnefortegnelse

    Se vedlagt protokoll over fremmøtte.

    b. Godkjenning av innkalling

    Innkalling ble godkjent.

    c. Valg av referent

    Martine Bergh Gundersen (styremedlem) ble valgt til referent.

    d. Valg av møteleder

    Erik Klevar (styreleder) ble valgt til møteleder.

    e. Valg av protokollunderskrivere

    Martine Bergh Gundersen (styremedlem) og Robert Alexander Adams (styremedlem) signerer protokollen.

    f. Godkjenning av dagsorden

    Dagsorden ble godkjent.

2. **Årsberetning fra styret**

    Styreleder orienterer om perioden som har vært.

    Se vedlagt presentasjon om styreleders orientering

3. **Gjennomgang av årsregnskap 2024, samt presentasjon av budsjett for 2025**

    Forretningsfører og revisor holder på å ferdigstille årsregnskap og revisjon, og styret har dermed ikke fått det fullstendige årsregnskapet. Vi vil ettersende årsregnskap og revisors beretning hvis vi mottar dette før generalforsamlingen. Hvis ikke vil saken utgå og behandles på ekstraordinær generalforsamling ved første anledning. Styret vil uansett komme med sine betraktninger rundt økonomien for å gi andelseiere en oppdatering på dette. I tillegg vil vi presentere budsjett for 2025.

    Vedtak: Årsregnskap, samt revisors beretning for 2024 godkjennes. Se vedlagt årsregnskap for 2024, med tilhørende noter for mer detaljer om kostnadsposter.

4. **Valg av nytt styre**

    Dagens styre består av følgende personer:

Verv	**Navn**	**Adresse**	**Valgt**
Styreleder	Erik Klevar	Sofies gate 7	Februar 2024
Styremedlem	Martine Gundersen	Sofies gate 7	Februar 2024
Styremedlem	Robert Alexander Adams	Krumgata 5	Juni 2024

Styremedlem	Josefine Moslet	Sofies gate 7	Juni 2024
Varamedlem	Nora Fonneland Lund	Sofies gate 7	Juni 2024
Varamedlem	Erlend Aagaard-Nilsen	Krumgata 5	Juni 2024

Styret foreslår at det velges en styreleder, fire styremedlemmer og to varaer. Styreleder, styremedlemmer og varaer sitter for en periode på 1 år ihht. vedtekter.

Vi foreslår å velge styremedlemmer i følgende rekkefølge:
- Styreleder
- Styremedlem
- Styremedlem
- Styremedlem
- Styremedlem
- Varamedlem
- Varamedlem

Vedtak:

Styreleder: Kevin Hansi, andel 65

Nestleder: Josefine Moslet Gundersby, andel 23

Styremedlem: Julie Kristine Skappel Price, andel 52

Styremedlem: Martine Bergh Gundersen, andel 15

Styremedlem: Anne Resseth Enger, andel 74

Varamedlem: Nora Fonneland Lund, andel 5

Varamedlem: Ida Emilie Østby, andel 25

5. Valg av ekstern styreleder

Dagens styre har vært i kontakt med forretningsfører for tilbud om ekstern styreleder hvis ingen skulle påta seg dette vervet. Styret har fått et tilbud for en profesjonell styreleder på 178 000 kroner (hvorav 150 000 kroner er honorar, og resterende er formidlingskostnad). For den inneværende perioden har vi budsjettert med 80 000 kroner for hele styret. Dette blir dermed en kostnad som kanskje gjør det nødvendig å øke felleskostnadene.

Sak utgår ettersom Kevin Hansi meldte seg som styreleder.

6. Godtgjørelse til dagens styre

Styret ønsker å ta opp godtgjørelse til dagens styre for perioden våren 2024 til våren 2025. Forslaget er at styret som har sittet i perioden juni 2024 til mai 2025, får en samlet godtgjørelse på 80 000 kroner.

Vedtak: Godtgjørelse på 80 000 kroner vedtas for perioden vår 2024 til vår 2025.

7. Godtgjørelse til neste styre

Styret ønsker å fastsette godtgjørelse til neste styre for perioden våren 2025 til våren 2026.

Forslaget er at styret som skal sitte i perioden juni 2025 til mai 2026, får en samlet godtgjørelse på 80 000 kroner.

Vedtak: Godtgjørelse på 80 000 kroner vedtas for perioden vår 2025 til vår 2026.

Vedlegg

- Vedtekter for Krumgata BRL
- Vedtekter for sameiet Sofies gate 7 og Krumgata 5
- Styreleders årsberetning
- Årsregnskap 2024

Protokollen ble sirkulert og undertegnet, hvoretter generalforsamlingen ble hevet.

Sted: Oslo

Dato: 6. mai 2025

Martin Bergh Gundersen
Protokollvitne 1

Robert Adam
Protokollvitne 2

VEDTEKER
FOR
KRUMGATA BRL

(Vedtatt ved stiftelse 21.4.2023)

§ 1. Lagets navn

Lagets navn er Krumgata Brl. med forretningskontor i Oslo.

§ 2. Lagets formål

1) Laget er et frittstående borettslag og har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å gi borett til andelseierne i de bygg laget eier.

2) Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med hovedformålet. (brl. § 1-1).

§ 3. Andeler og andelseiere

1) Borettslagets andelskapital er NOK 405 000 fordelt på 81 andeler pålydende NOK 5000.

2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer kan likevel tegne og eie andeler i samsvar med borettslagsloven §§ 4-2, 4-3 og 2-13.

   Ingen fysiske personer (enkeltpersoner) kan eie mer enn en andel. Juridiske personer som blir medlemmer av borettslaget kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst èn, av andelene i borettslaget.

   Bestemmelsen i første avsnitt under dette punkt om vilkår for å være andelseier gjelder med unntak for tilfeller hvor:

   a. En kreditor erverver en andel for å redde sin fordring som er sikret med pant i andelen, eller
   b. Noen erverver en andel som ellers ville forbli usolgt i lengre tid.

   Andel ervervet i medhold av bestemmelsens andre ledd punktene a. og b. må selges videre innen to år. Fristen regnes fra borettslagets godkjenning av andelseieren.
   (se også borettslagsloven § 4-2 (2))

3) Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter og andelsbevis.

4) Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende, andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

§ 4. Overføring av andeler

En andelseier har fri rett til å overdra sin andel, og det foreligger ingen forkjøpsrett til andre andelseiere i borettslaget.

§ 5. Overlatelse av bruken

Overlatelse av bruk, fremleie, er tillatt så lenge forholdet ikke er i strid med ufravikelige regler. Styret kan nekte fremleie dersom fremleieforholdet medfører store ulemper for borettslaget, herunder gjentatte brudd på alminnelige regler om ro og orden.

§ 6. Bruksrett

1) En andelseier har rett og plikt til å få en bruksrett på en bolig i lagets bygg.

   Andelseiernes andel og borettsbevis/parialobligasjon er pantsatt til borettslaget som sikkerhet for deres forpliktelser overfor laget.

§ 7. Ektefelles og andre husstandsmedlemmers rettigheter ved samlivsbrudd

1) Ektefelle som etter separasjon eller skilsmisse alene inntrer i husleiekontrakt eller avtale om rett til å opprette husleiekontrakt uten å eie eller erverve andelen, har forkjøpsrett dersom andelen med borettsinnskudd overdras, og rett til å overta andelen med borettsinnskudd etter skjønn dersom andelen med borettsinnskudd på annen måte overføres til andre. Det samme gjelder for medlem av andelseierens husstand som har rett til å opprette slik leiekontrakt etter regle husstandsfellesskapslovens § 3, forutsatt at vilkårene i § 1 i nevnte lov er oppfylt. For overtakelsesbeløpet kan kreves henstand mot pant i andel og borettsinnskudd. Fordringen forrentes med lovens rente og kan fra begge parter sies opp med seks måneders varsel.

2) Gjøres retten ikke gjeldende innen en måned etter at melding er mottatt om at andelen er overført til andre, faller den bort. Samtidig faller den tilkjente leierett bort. Meldingen skal være skriftlig og angi fristen for å gjøre retten gjeldende samt de følger det har at fristen oversittes.

§ 8. Styret

1) Laget ledes av et styre som består av en leder som velges ved særskilt valg, og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer. Bare fysiske personer kan være styremedlem.

   Generalforsamlingen velger styret.

2) Funksjonstiden for styremedlemmene er et år.

3) Styremedlemmer kan gjenvelges.

4) Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 9. Styrets oppgaver

1) Styret skal holde styremøter så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

2) Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

3) Styremøtet ledes av lederen, og i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke til stede velger styret en møteleder.

4) Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre minst halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

5) Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

6) Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

7) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket gjøre vedtak om:

    1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.

    2. å ta opplån som skal skres med pant med prioritet foran innskuddene

    3. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

    4. Gjennomføre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.

8) Lagets firma tegnes av styrets medlemmer hver for seg.

9) Styret kan gi prokura.

§ 10. Generalforsamlingen

1) Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Generalforsamlingen ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

2) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

4) Innkallingen til ordinær så vel som ekstraordinær generalforsamling ska skje ved skriftlig varsel til de andelseiere med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel hvis nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

5) Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om det senest tre uker før generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Unntak gjelder for beslutning av innkallelse til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag fremsatt i møtet. Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen. Styret skal meddele andelseierne en fast dato for innlevering av forslag.

6) Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 11. Saker som skal behandles på generalforsamlingen

1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

    1. Konstituering
        a) Opptaking av navnefortegnelse.
        b) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen.
        c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

    2. Årsberetning fra styret.

    3. Årsoppgjøret, herunder spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

    4. Godtgjøring til styret og revisor.

    5. Valg av styremedlemmer

    6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Årsoppgjøret og årsberetningen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

§ 12. Vedtak på generalforsamlingen

1) Hver andelseier har en stemme uansett antall medlemmer. Andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier. Hvor flere eier èn andel i fellesskap skal likevel èn fullmektig kunne møte på vegne av disse.

2) Med de unntak som av loven eller vedtektene treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer teller ikke. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

3) Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

4) Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

5) Det føres protokoll over generalforsamlingen hvor alle vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og de to som ble valgt til å undertegne protokollen.

§ 13. Forretningsførsel

1) Forretningsførselen utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt.

§ 14. Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

2) Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være fremlagt innen 30. april.

3) I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelsen av lagets virksomhet og stilling som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvending av disponible midler.

4) Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

5) Årsberetning og årsregnskap skal underskrives av styret og forretningsfører.

§ 15. Revisjon

1) Borettslaget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Revisor velges av generalforsamlingen.

2) Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig inntrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.
3) Gjeldende generalforsamling kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

4) Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

§ 16. Oppløsning

1) Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Er hele andelskapitalen tapt er det tilstrekkelig at en tredjedel av de avgitte stemmer er for oppløsning.

2) I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag når dette lag etter slik overdragelse ikke vil få mer enn 150 andeler.

3) Når laget er besluttet oppløst skal virksomheten lovlig avvikles.

4) Det vises for øvrig til kapittel 13 i borettslagsloven om oppløsning og fusjon.

§ 17. Vedtektsendring

1) Vedtektsendringen kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.

VEDTEKTER

FOR SAMEIET SOFIES GATE 7/KRUMGATA 5

(vedtatt i sameiermøte den 25. mai 2023 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31.)

1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 217 bnr 290 med adresse Sofies gate 7 og Krumgata 5 i Oslo med påstående bygninger. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 83 seksjoner, 81 boligseksjoner som alle eies av Krumgata Brl. og 2 næringsseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §25.

4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Bruken av bakgården må på ingen måte innrettes på en måte som kan medføre skade på underliggende konstruksjon. Snr. 41 til 44 har rett til å anlegge markterrasse med bredde inntil 2 meter utenfor nevnte seksjoner.

Søppelrom for beboere i Sofies gate 7 er i dag etablert i areal som etter avtale tilhører snr. 82/83. Eier av snr. 82/83 kan velge å flytte søppelrommet til annen hensiktsmessig plass i snr. 82/83 og dekke kostnadene ved flyttingen. Snr. 82/83 kan reseksjonere slik at arealet som i utgjør søppelrommet blir tilliggende snr. 82/83 eller som ny seksjon mot å dekke alle kostander knyttet til reseksjonering.

Eier av snr. 82/83 har fri rett til å endre bruken av næringsseksjonene til enhver form for næringsvirksomhet og evt. bolig.

Nautfall AS eller ordre, som stifter av Krumgata brl. som eier 81 boligseksjoner, har rett til å utnytte vaskerommet med tilliggende rom for tørk og rulle i Sofies gate 7 til boligutvikling når vaskerommet er avviklet. Sameiet skal ikke belastes noen kostnader knyttet til utviklingen og arealet skal betale felleskostnader fra ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Nautfall AS eller ordre har også rett til å nyttiggjøre seg, og eventuelt seksjonere, ledig areal i etasje U2 i Sofies Gate 7 etter styrets planlagte reorganisering av boder. Dette gjelder arealet som grenser mot garasjen. Sameiet skal ikke belastes noen kostnader knyttet til reorganisering av boder.

5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensajon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse. Ledning, rør o l nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

7. FELLESKOSTNADER

Sameiets kostander skal i så stor utstrekning som mulig fordeles slik at det er de seksjoner som har nytte av kostanden som dekker kostnaden. Dette innebærer bl.a. følgende;

1. Kostander som er like pr. enhet skal avregnes pr. enhet og ikke brøk.
2. Kun areal som har oppvarming gjennom fjernvarme skal være med i regnskapet for fordeling av fjernvarme.
3. Samme som pkt. 2 gjelder for varmt forbruksvann.
4. Næringen dekker ikke kostander til husholdningsavfall idet næringen etter kommunens regler plikter å inngå egne avtaler for avfallhåndtering og kan ikke kaste sitt avfall i containere for husholdningsavfall.
5. Øvrige kommunale avgifter dekker næringen etter hva seksjonene belastet med for kommunale avgifter etter de til enhver tid gjeldende regler for beregning av kommunale avgifter i Oslo kommune.
6. Hver seksjonseier har det fulle og hele ansvar for innvendig og utvendig vedlikehold av sine respektive seksjoner. Dette innebærer at næringsseksjonene og boligseksjonene i så stor utstrekning som mulig skal håndteres som om de var egne eiendommer. Dette innebærer at boligseksjonene alene er ansvarlig for alle boligarealer inkludert felles trappeløp, korridorer, kjellerareal som kun benyttes av boligseksjonene m.v. Samme gjelder vinduer og dører til de enkelte bruksenheter. Næringsseksjonene er alene ansvarlig for sitt innvendige areal, samt tilhørende fasade, innvendige dekker m.v. Idet næringsseksjonen er ansvarlig for egen fasade, er boligseksjonene ansvarlig for all fase som er en naturlig del av boligene. Dette innebærer at det kun er fellesarealer som ikke har en nær tilknytning til enten bolig- eller næringsdelen eller som alle seksjoner er avhengig av, som behandles som fellesareal og hvor kostander fordeles etter brøk.
7. For kostander som skal beregnes etter brøk, skal følgende brøk legges til grunn;

Teller Bolig	3730
Teller Næring	2452

Sum nevner 6183

Begrunnelsen for avvikende brøk i forhold til brøk angitt i seksjoneringsbegjæring er at næringen er angitt som BRA mens boligenes brøk er angitt som P-rom uten beregning av fellesarealer m.v.

8. Alle balkonger/terrasser m.v. er alene boligseksjonenes ansvar. Dersom det skal gjøres vedlikehold av takene over boligene i toppetasjene i Sofies gate 7 og Krumgata 5, dekkes kostanden med 20% på næringen og 80% på boligene. Næringen er ansvarlig for rengjøring, strøing, snømåking m.v. utenfor sitt areal og boligene er ansvarlig for sin del.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseierer er gitt midlertidig enerett til bruk. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

10. STYRET

Det velges et styre på sameiemøte. En leder, 2 styremedlemmer og 1-2 varamedlemmer. Styreleder velges særskilt. Styret velges for ett år av gangen. Styret skal i fellesskap sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. 3 Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Styreleder og et styremedlem representerer i fellesskap sameiet og tegner dets navn, og kan i fellesskap gi prokura.

Både bolig- og næringsseksjonene har krav på å være representert i styret med en representant, samt en vara representant.

11. SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning. I sameiermøtet stemmer sameierne etter sameierbrøken. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

12. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning. Dette innebære at boligseksjonene ikke kan treffe vedtak utover ordinær drift som medfører kostnader for næringsseksjonene uten næringsseksjonenes tilslutning og motsatt.

13. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

14. GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet. Seksjonseierne plikter å melde fra til styret og sameiets forretningsfører en e-postadress, som igjen vil brukes til alle utsendelser som ikke krever annen utsending.

15. FORVATLNING OG DRIFT

For å forenkle forvaltning og drift håndterer borettslaget alle utgifter og inntekter der de to næringsseksjonene faktureres felleskostnader som om de var andel 82 og 83 i borettslaget. Begge næringsseksjonene, samt Krumgata Brl. som eier av snr. 1-81 kan når som helst kreve at sameiet skal forvaltes som et sameie i tråd med lov om eierseksjoner helt uavhengig av Krumgata Brl.

Dersom den ovenfor beskrevene forvaltning opphører, skal sameiet forvaltes og driftes på ordinær måte der sameiet inngår ordinær avtale med forretningsfører for forvaltning og drift av sameiet.

Generalforsamling Krumgata BRL

06.05.25

Borettslagets vedtekter
11. Saker som skal behandles på generalforsamlingen

1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
    a) Opptaking av navnefortegnelse.
    b) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen.
    c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
2. Årsberetning fra styret.
3. Årsoppgjøret, herunder spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Godtgjøring til styret og revisor.
5. Valg av styremedlemmer
6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen. Årsoppgjøret og årsberetningen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

Agenda

SAK 1. Konstituering

SAK 2. Årsberetning

SAK 3. Årsregnskap 2024, samt presentasjon av budsjett for 2025

SAK 4. Valg av nytt styre

SAK 5. Valg av ekstern styreleder

SAK 6. Godtgjørelse til dagens styre

SAK 7. Godtgjørelse til neste styre

SAK 1. Konstituering

a. Opptaking av navnefortegnelse
b. Godkjenning av innkalling
c. Valg av referent
d. Valg av møteleder
e. Valg av protokollunderskrivere
f. Godkjenning av dagsorden

SAK 2 Årsberetning

Nåværende styret har hatt sitt virke siden juni 2024 til dags dato.

- Økte felleskostnader for å få budsjett i balanse
- Færre forsikringssaker fra 2025
- Vedlikehold
  - Rørlegger, tak, takvifte, grunnvannspumpe
  - Større prosjekter: tak, bakgården
  - Vedlikeholdsplan: internkontroll og branndører
  - Skjeggkre
- Hærverk
  - Unloc
- Sameiet
- Revisjonskostnader
- Boder
  - Sykkelbod Sofies gate 7
  - Boder ellers
- Ventilasjon
  - Flere andeler har kjøkkenvifter montert i ventilasjon.
- Brannalarm
  - Venter igjen på endelig tilbud fra leverandør.
- Bospar
  - Venter til det nye styret har fått sett på dette.

SAK 3. Årsregnskap 2024 og revisors beretning

- Forretningsfører går gjennom årsregnskapet sendt på mail tidligere i dag.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

SAK 4. Valg av nytt styre

Styret består i dag av:
Erik Klevar (leder), Martine Gundersen, Robert A. Adams, og Josefine Moslet.
Nora F. Lund og Erlend Aagaard-Nilsen har vært vararepresentanter.

Styret foreslår at det velges fem styremedlemmer og to varaer. Styremedlemmene sitter for en periode på 1 år ihht. vedtekter.
Vi foreslår å velge i rekkefølge:
- Styreleder (må velges særskilt)
- Nestleder
- Styremedlem
- Styremedlem
- Styremedlem
- Vara
- Vara

SAK 5. Valg av ekstern styreleder

- Over 10 års erfaring
- Advokat og juridisk direktør
- Erfaring med renovering, rettslige prosesser, skadeoppgjør, byggesaker, reklamasjoner m.m
- Først og fremst digitalt, oppmøte faktureres ekstra
- Totalsum på 178 125 kr per år (inkl. Formidlingsgebyr på 28 125 kr)

Forslag til vedtak: Thomas Myran velges som styreleder

SAK 6. Godtgjørelse til dagens styre (2024-2025)

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse på 80.000 kroner vedtas

SAK 7. Godtgjørelse til neste styre (2025—2026)

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse på 80.000 kroner vedtas

236 - signering årsregnskap 2024 og fullstendighetserklæring

Signert av følgende



Signatur 1



Signatur 2



Signatur 3



Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID



ÅRSREGNSKAP 2024

236 - Krumgata BRL

Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	3 157 988	1 343 571	0	3 135 386
Annen driftsinntekt		0	7 032 674	0	0
Sum innkrevde felleskostnader		**3 157 988**	**8 376 245**	**0**	**3 135 386**
Driftskostnader					
Styrehonorar		0	0	0	80 000
Personalkostnader		0	0	0	11 280
Vedlikehold og reparasjoner	2	540 703	404 340	0	306 911
Kabel-TV/Internett		90 445	80 263	0	91 000
Renhold		211 062	177 684	0	220 000
Energi og brensel	3	994 810	600 525	0	1 015 000
Andre driftskostnader	4	91 171	647 889	0	60 000
Revisjonshonorar		452 258	211 203	0	20 000
Forretningsførerhonorar		0	397 822	0	0
Konsulenthonorar	5	48 250	2 335 525	0	0
Andre avg. pliktige honorarer		42 230	468 106	0	0
Forsikring		241 204	125 562	0	264 000
Kommunale avgifter	6	652 966	440 643	0	600 000
Kontingenter		3 100	0	0	3 300
Sum driftskostnader		**3 368 198**	**5 889 561**	**0**	**2 671 491**
DRIFTSRESULTAT		**-210 210**	**2 486 684**	**0**	**463 895**
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter	7	6 212	21 697	0	5 622
Finanskostnader	8	499 150	2 899 640	0	493 422
Netto finansposter		**-492 937**	**-2 877 943**	**0**	**-487 799**
ÅRSRESULTAT		**-703 148**	**-391 258**	**0**	**-23 904**
Overføringer					
Til annen egenkapital		-703 148	-391 258	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-703 148**	**-391 258**	**0**	**0**

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annet	9	255 000 000	255 000 000
Sum varige driftsmidler		255 000 000	255 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**255 000 000**	**255 000 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	10	367 095	0
Sum fordringer		367 095	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	625 129	874 802
Sum omløpsmidler		**992 224**	**874 802**
SUM EIENDELER		**255 992 224**	**255 874 802**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		405 000	405 000
Annen egenkapital	12,13	246 052 856	246 756 004
Sum egenkapital		**246 457 856**	**247 161 004**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	8 433 750	8 433 750
Sum langsiktig gjeld		**8 433 750**	**8 433 750**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		449 913	2 829
Annen kortsiktig gjeld	15	650 706	277 220
Sum kortsiktig gjeld		**1 100 618**	**280 049**
Sum gjeld		**9 534 368**	**8 713 799**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**255 992 224**	**255 874 802**

Balanse pr. 31.12.2024

Oslo, 31.12.2024
236 - Krumgata BRL

Erik Klevar Styrets leder	Martine Bergh Gundersen Styremedlem	Robert Alexander Adams Styremedlem
Richard A.Wiesener Styremedlem	Josefine Moslet Gundersby Styremedlem	

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivinger blir reversert når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2024
Andel felleskostnader	1 437 911
Andel felleskostnader sameie	271 530
Kapitalinntekter renter	373 073
Erstatning forsikringssaker	80 581
Akonto vann	832 779
Andre inntekter	162 115
Sum Innkrevde felleskostnader	**3 157 988**

Note 2 Vedlikehold og reparasjoner

	2024
Reparasjon og vedlikehold	113 313
VVS	79 177
Elektro	14 283
Heiskostnader	32 164
Sprinkelanlegg	9 218
Brannanlegg	7 995
Leie vaktmester	219 227
Vedlikehold uteareal	2 000
Annen fremmed tjeneste	63 301
Brukerlisenser regnskap	26
Sum Vedlikehold	**540 703**

Note 3 Energi og brensel

	2024
Elektrisk energi	140 128
Fjernvarme	854 682
Sum Energi og brensel	**994 810**

Note 4 Andre driftskostnader

	2024
Leie lokale	6 000
Leie container/søppelkjøring	6 433
Vakthold- og alarmtjenester	2 745
Skadedyrskontroll	3 000
Kostnader dugnad	12 530
Øreavrunding	19
Bankgebyrer	5 508
Andre kostnader	54 936
Sum Andre driftskostnader	**91 171**

Note 5 Konsulenthonorar

	2024
Honorar konsulent	48 250
Sum Konsulenthonorarer	**48 250**

Note 6 Kommunale avgifter

	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	652 966
Sum Kommunale avgifter	**652 966**

Note 7 Finansinntekter

	2024
Annen renteinntekt	6 212
Sum Finansinntekter	**6 212**

Note 8 Finanskostnader

	2024
Annen rentekostnad	70
Renter lån - 1636.77.38794 DNB	492 387
Purregebyr/renter leverandører	6 693
Sum Finanskostnader	**499 150**

Note 9 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	2024
Bygninger	255 000 000
Sum Tomter, bygninger og annen fast eiendom	**255 000 000**

Borettslaget anskaffet eiendommen i april 2023. Gnr. 217/Bnr. 290/Seksjon 1-81. Bygningene er ikke avskrevet. Men har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført jf. Note om reparasjon og vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Note 10 Andre kortsiktige fordringer

	2024
Periodiserte kostnader	367 095
Sum Andre kortsiktige fordringer	**367 095**

Note 11 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2024
Driftskonto 1506.98.38542	625 129
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**625 129**

Note 12 Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	405 000	246 756 004	247 161 004
Årets resultat	0	-703 148	-703 148
Egenkapital 31.12.	**405 000**	**246 052 856**	**246 457 856**

Note 13 Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**594 754**	**0**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	-703 148	-391 258
Endring andelskapital	0	405 000
Endringer EK som følge av fusjon og gjeldsettergivelse	0	581 011
Årets endring i disponible midler	**-703 148**	**594 743**
Disponible midler 31.12	**-108 394**	**594 743**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	992 224	874 802
Kortsiktig gjeld	1 100 618	280 049
Disponible midler	**-108 394**	**594 754**

Negative disponible midler skyldes i hovedsak leverandørgjeld og påløpte kostnader. Styret har valgt å avvente med uttak av lån og i stedet brukt av oppsparte midler, for å spare rentekostnader. Dette medfører at disponible midler har vært negative i perioder, deriblant pr. 31.12. Styret vil fortløpende vurdere tiltak for å bedre situasjonen og sikre god drift av boligselskapet.

Note 14 Gjeld til kredittinstitusjoner

Flytende rente		
Renter 31.12.24: 5,85%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2023	8 433 750	
Nedbetalt tidligere	8 433 750	
Nedbetalt i år	0	
Lånesaldo 31.12		8 443 750
SUM LANGSIKTIG GJELD		**8 433 750**

Pantsettelser
Av anleggets bokførte gjeld er kr. 8 433 750 sikret ved pant. Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12. en bokført verdi på kr. 255 000 000,-

Pr. 31.12. er fellesgjelden fordelt som følger:

Størrelse	Antall	Andel fellesgjeld
18 kvm	2	68 536
19 kvm	3	72 344
21 kvm	13	79 959
22 kvm	6	83 766
23 kvm	8	87 574
24 kvm	9	91 381
25 kvm	1	95 189
26 kvm	16	98 997
30 kvm	3	114 227
31 kvm	2	118 034
32 kvm	1	121 842
34 kvm	4	129 457
39 kvm	5	149 495
43 kvm	1	163 725
44 kvm	6	167 533
54 kvm	1	205 608
Sum	**81**	**8 433 750**

Lånet har avdragsfrihet frem til 30.08.2028. I tabellen nedenfor er det estimert hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når borettslaget begynner å betale avdrag. Estimatet forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. 31.12. beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjonen som fremkommer av tabellen må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging og investeringer.

Størrelse	Forventet økning pr. mnd.
18 kvm	106
19 kvm	112
21 kvm	124
22 kvm	130
23 kvm	136
24 kvm	141
25 kvm	147
26 kvm	153
30 kvm	177
31 kvm	183
32 kvm	189
34 kvm	200
39 kvm	230
43 kvm	253
44 kvm	259
54 kvm	318

Det understrekes at felleskostnader i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunktet avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal øke, og fra hvilket tidspunkt.

Note 15 Annen kortsiktig gjeld

	2024
Forskudd fra kunder	9 893
Påløpt rente	84 925
Annen påløpt kostnad	336 356
Mellomværende etter fisjon	219 532
Sum Annen kortsiktig gjeld	**650 706**

Etter fusjonen ligger det et mellomværende mellom borettslaget og Sofies gate 7 Næring. Beløpet vil bli oppgjort fortløpende etter avtale mellom styret i borettslaget og Sofies gate 7 Næring.

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

Til
Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Krumgata BRL for året som ble avsluttet den 31. desember 2024 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
Vi bekrefter (*etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger*) at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige. (ISA 540)
- Vi anser ikke at det foreligger nedskrivningsplikt for noen av våre eiendeler, da antatt virkelig verdi av eiendelene vurderes å være lik eller høyere enn bokført verdi.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i lov og god regnskapsskikk i Norge. (ISA 550)
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapsskikk i Norge, medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt. (ISA 560)
- Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over avdekkede ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg. (ISA 450)

Skatte/formuesopplysninger

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere opplysningene som er gitt i tredjeparts opplysninger, er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt - *Vi har gitt revisor:*

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
    - ledelsen

  - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll
  - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. (ISA 240)
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet. (ISA 250)
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. (ISA 550)

Bekreftelser om øvrige forhold - *Vi bekrefter at:*

- Borettslaget ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.24.
- Borettslaget har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på Borettslagets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Borettslaget har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Borettslaget ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Borettslaget ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettssaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Borettslaget har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller borettslaget har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted:_____, dato:_____,

_____

Erik Klevar
Styrets leder

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Krumgata Brl.

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Krumgata Brl. som viser et underskudd på kr 703 148. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 6. mai 2025
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

INNKALLELSE

TIL

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

I

KRUMGTA BRL

Det innkalles med dette til ekstraordinær generalforsamling i Krumgata Brl.

Sted; Hegdehaugsveien 31, 7. etasje i lokalene til Oslo Eiendomssenter

Tid; Torsdag 1. februar kl 17:30

Saker til behandling;

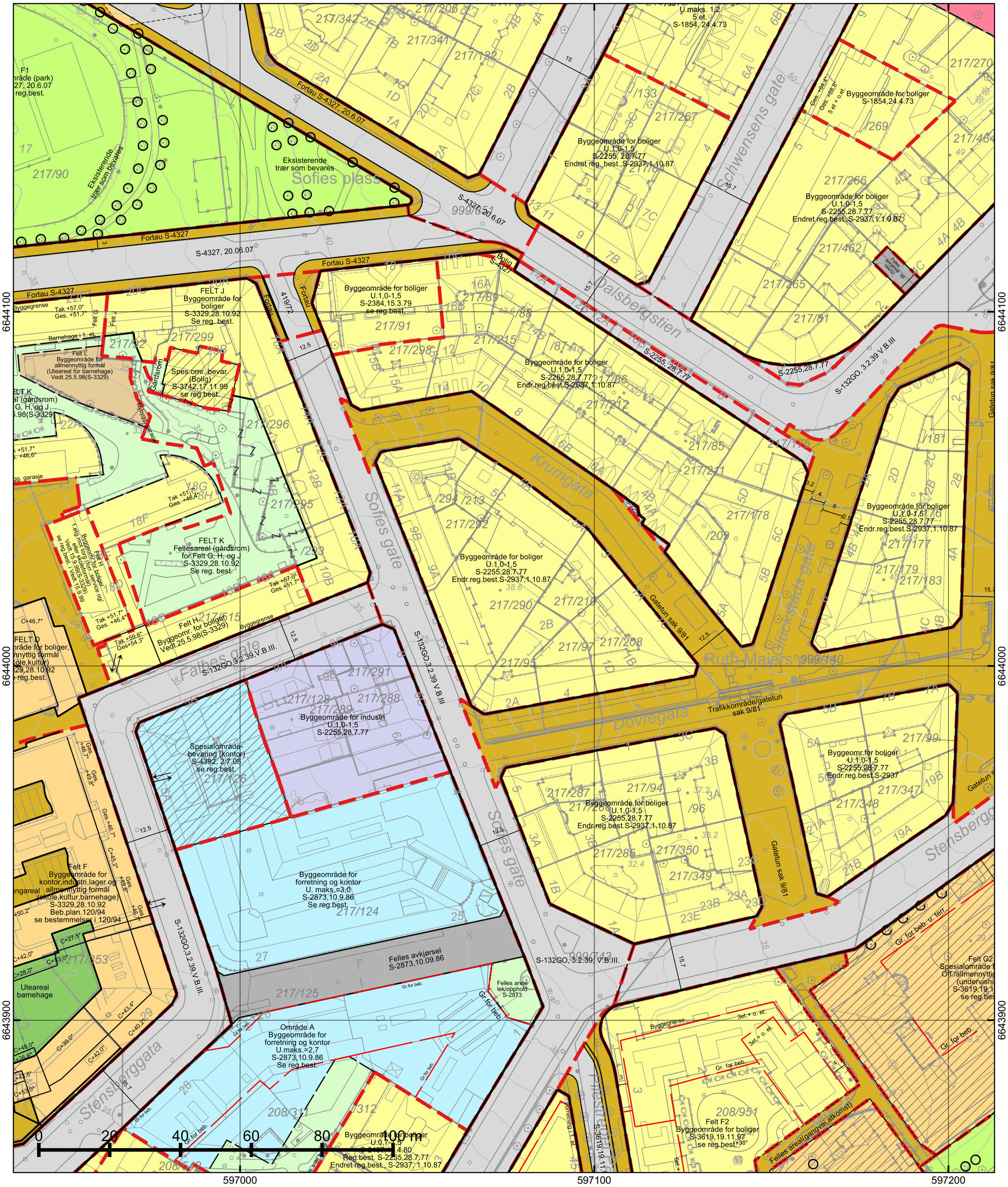
1. Åpning av møtet med nedtegning av fremmøtte.
2. Valg av møteleder, referent og protokollvitne.
3. Godkjennelse av innkalling og dagsorden.
4. Valg av nytt styre

I tillegg til angitte saker vil avtroppende styreleder, Roger Vodal, gi generell informasjon med hovedfokus på følgende punkter;

- Salg av leiligheter/overtagelse av andelseiere
- Status marked, herunder kjøp og salg av andeler i borettslaget
- Styrets arbeid fra juni 2023 og frem til d.d., herunder overordnet økonomi
- Generelt om oppussing/rehabilitering i regi av andelseiere, herunder utfordringer knyttet til vann, varme, bygningsmessig avfall m.v.

Oslo 25. januar 2024

Styret sign.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152637/ 86526195
Adresse: SOFIES GATE 7
Gnr/Bnr: 217/290
Deres ref.:
Kommentar:

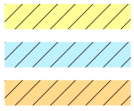
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



40 - Friområde/park
70 - Felles avkjørsel
72 - Felles leikeareal
73 - Felles gangareal
74 - Felles gårdsplass
110 - Bolig m.tilh. anlegg
121 - Forretning og kontor
140 - Bolig/forr./kontor
149 - Offentlig/allmennyttig
150 - Industri m.tilh.anlegg
160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
170 - Privat institusjon
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
312 - Fortau
316 - Gatetun/gågate
317 - Offentlig gang-/sykkelvei



660 - Spesialområde bevaring bolig
662 - Spesialområde bevaring kontor
664 - Spesialområde bevaring blandet

RbBevaringGrense

70 - Felles avkjørsel
73 - Felles gangareal
76 - Felles underjordisk anlegg
312 - Fortau
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
964 - Regulert u-gradgrense
Formålgrense

Plangrense (gammel lov)

Grense for bebyggelse
Byggegrense
Bygningens avgrensing i beb. plan
Bebyggelse som inngår i planen
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oppheving av eiendomsgrense
Inn-/utkjøring
Eksisterende tre som skal bevares

596700 597000 597300

6644400 6644100 6643800


U3
U4
U4
U2
U1
H190_2
H320_2
H190_1
Bislett stadion
Grete Waitz' plass
Lille Bislett
Sofies plass
Marcus Lundahls plass
St. Hanshaugen
Jodlak bo- og seniorsenter
Kristelig gymnasium
Sonans v.g.skole
Akademiet v.g.skole
Oslomet-storbyuniversitet
Oslo katedralskole
Kunstnernes hus
Grotten
Parkveien
Pilestredet
Pilestredet Park
Wergelandsveien
Wessels gate
Nordahl Bruns gate
St. Olavs gate
St. Olavs plass
Ring 1
Ruth Majers plass
Holbergs plass
Marcus kirke
Vestre frikirke
Bislett
Louises gate
Thereses gate
Laura Gundersens gate
Bislettgata
Hjalmar Larsens gate
Oscars gate
Lille Bislett
Sofies gate
Colletts gate
Heinrichsens gate
Schwensens gate
Bømlos gate
Krohgs gate
Knud Knudsens plass
Bergsløkken
Gaustadveien
Waldemar Thranes gate
Dalsbergstien
Fjellhagaveien
Fjellhaugs gate
Aker brygge
Aker sbakken
Rosenkrantz' gate
Dalsbergstien
Falbes gate
Dovregata
Sofies gate
Sørkedalsveien
Pilestredet Park
Holtebrugs gate
Frimanns gate
Zander Kaos gate
Wessels gate
Bjølsengata
Mauritz Hansens gate
Wergelandsveien
Welhavens gate
Regdehaugsveien
Kristian IVs gate
Sven Bruns gate
Holbergs gate
Tullins gate
Edvard Storms gate
Langes gate
Bjølsengata
Bjølsengata
Pilestredet
Pilestredet
Pilestredet
Grotten
Grotten
Holtebrugs gate
Holbergs gate
Haldens gate
Haldens gate
Pilestredet
Pilestredet
Pilestredet

Tegnforklaring - kommuneplan

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

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-2255

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

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

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

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

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

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

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Sofies gate 7
0170 OSLO
Gnr./Bnr.: 217/290
Andelsnr. : 22
Oslo kommune

Areal

Andelsleilighet
Bruksareal: 28 m² (BRA-i: 26 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 28 m²

Befaring

Befaringsdato: 30.01.2026

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Henrik Huso

Mobil: 99225624

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	30.01.2026
Referansenummer	15078572
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0028
Hjemmelshaver/selger	Helene Bække Børdalen
Bygningssakkyndig inspektør	Henrik Huso
Tilstede på befaringen	Helene Bækkelund Børdalen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	-6 °C
Rapportdato	19.02.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Sofies gate 7
Postnummer/sted	0170 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	217/290
Andelsnr.	22
Tomt	Eiet tomt: 1322 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	1962		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Krumgata brl, beliggende på Bislett i Oslo kommune. Borettsalget består av 81 andeler og har felles tomteareal. Felles tomt er opparbeidet med blant annet plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg over fem etasjer, samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur av betong. Bærende vegger og etasjeskillere i hovedsak av betong. Yttervegger består av teglstein og pussede flater. Taket er tilnærmet flatt og tekket med membran/takpapp (Taket er ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Vinduer med karmer av tre og to-lags glass fra ukjent årstall. Balkongdør med karmer av tre og to-lags glass fra ukjent årstall. Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme til radiatorer. Naturlig ventilasjon.

Leiligheten ligger i byggets tredje etasje med adkomst via felles trappegang med callinganlegg og heis. Leiligheten består av entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og sovealkove.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Helhetsvurdering	8	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken		Ventilasjon og avtrekk	8	
Øvrige rom		Innerdører	8	
Etasjeskiller - 3.etasje		Skjevhetsmåling	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	9	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	9	
		Vannbåren varme	9	
Dører og vinduer		Dører	10	
		Vinduer	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Andelsleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3.etasje	26			26	1
	Entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og sovealkove.				Balkong
Kjeller		2		2	
		Bod			
SUM	26	2		28	1
	Total bruksareal: 28 m²				

Kommentar til areal

Bod i kjeller er oppmålt til 2 m2 (BRAe).
Balkong er oppmålt til 1 m2 (TBA).

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er ukjent om det er søkt om/godkjent innredning av sovealkove (tidligere kjøkken) og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Det kan derfor ikke verifiseres om rommet er godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.

Leiligheten inneholder 26 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom

Baderom fra eksakt ukjent årstall. Flislagt gulv. Veggflater med malte flater. Himlingsflate med malt flate. Vegghengt servantinnredning med skuffer og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap med overlys og stikkontakt på vegg over servant. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert på vegg.

TG 3 | Helhetsvurdering

TG 3 er valgt på hele våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) på grunn av høy alder, slitasjegrad, tekniske installasjoner og stor risiko for skjulte skader eller avvik. Det er blant annet registrert følgende avvik: Moderat fuktskade påvist på undersiden av dør. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Det vurderes at det ikke er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommet. Rommet tilfredsstiller ikke krav til fukt- og lekkasjesikkerhet. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 20,3 %, temperatur 19,8 grader C og duggpunkt -3,5 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Fornying/oppgradering av våtrommet må påregnes.

Sjablongmessig prisanslag gjelder total oppgradering.
Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning mot stue med slette fronter fra 2023. Benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran. Stikkontakt på vegg over benkeplate. Integrerte hvitevarer. Kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og nedfelt platetopp. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2 | Ventilasjon og avtrekk

Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Veggflater med malte flater. Himlingsflater med malte flater. Profilert og slett innerdør. Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral. Naturlig ventilasjon.

TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2 | Innerdører

Innerdør ved til badet bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 3.etasje

Etasjeskille av betong.
Det er gjort målinger i følgende rom: stue/kjøkken.

TG 2	Skjevhetsmåling		Det er noe merkbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 20 mm. Årsak til skjevhetene er ikke kjent.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber.
Vanninntaksrør i kobber.
Hovedstoppekraner er plassert på bad.
Synlige avløpsrør i plast og støpejern.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.
Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:		
	Hovedstoppekran		
TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør av kobber (bortsett fra til kjøkken) er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Avløpsrør (bortsett fra kjøkken) er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Vannbåren varme		Eldre rør og radiatorer uten påviste skader/lekkasjer. TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
TGIU	Stakeluke		Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Ja
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført på badet. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35.

TG 2	Dører	Balkongdør er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Vinduer	Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til vestvendt balkong på 1 m2. Balkong i betongkonstruksjon med rekkverk av metall og betong. Rekkverkshøyde er målt til 103 cm. Gulvoverflate belagt med terrasseheller.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverket har åpninger på mer enn 10 cm. Konsekvens er at rekkverket ikke oppfyller dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var
gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
I stue er takhøyden målt til 2,48 meter og på bad er takhøyden målt til 2,20 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 10.10.2023, arbeidene gjelder oppgradering av elektrisk anlegg ved oppussing av leiligheten.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 14.03.2024.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 10.02.2026.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

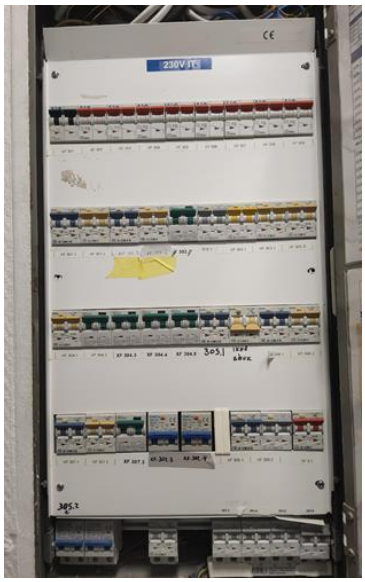
Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk på bad]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]

VEDTEKER
FOR
KRUMGATA BRL

(Vedtatt ved stiftelse 21.4.2023)

§ 1. Lagets navn

Lagets navn er Krumgata Brl. med forretningskontor i Oslo.

§ 2. Lagets formål

1) Laget er et frittstående borettslag og har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å gi borett til andelseierne i de bygg laget eier.

2) Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med hovedformålet. (brl. § 1-1).

§ 3. Andeler og andelseiere

1) Borettslagets andelskapital er NOK 405 000 fordelt på 81 andeler pålydende NOK 5000.

2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer kan likevel tegne og eie andeler i samsvar med borettslagsloven §§ 4-2, 4-3 og 2-13.

   Ingen fysiske personer (enkeltpersoner) kan eie mer enn en andel. Juridiske personer som blir medlemmer av borettslaget kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst èn, av andelene i borettslaget.

   Bestemmelsen i første avsnitt under dette punkt om vilkår for å være andelseier gjelder med unntak for tilfeller hvor:

   a. En kreditor erverver en andel for å redde sin fordring som er sikret med pant i andelen, eller
   b. Noen erverver en andel som ellers ville forbli usolgt i lengre tid.

   Andel ervervet i medhold av bestemmelsens andre ledd punktene a. og b. må selges videre innen to år. Fristen regnes fra borettslagets godkjenning av andelseieren.
   (se også borettslagsloven § 4-2 (2))

3) Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter og andelsbevis.

4) Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende, andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

§ 4. Overføring av andeler

En andelseier har fri rett til å overdra sin andel, og det foreligger ingen forkjøpsrett til andre andelseiere i borettslaget.

§ 5. Overlatelse av bruken

Overlatelse av bruk, fremleie, er tillatt så lenge forholdet ikke er i strid med ufravikelige regler. Styret kan nekte fremleie dersom fremleieforholdet medfører store ulemper for borettslaget, herunder gjentatte brudd på alminnelige regler om ro og orden.

§ 6. Bruksrett

1) En andelseier har rett og plikt til å få en bruksrett på en bolig i lagets bygg.

   Andelseiernes andel og borettsbevis/parialobligasjon er pantsatt til borettslaget som sikkerhet for deres forpliktelser overfor laget.

§ 7. Ektefelles og andre husstandsmedlemmers rettigheter ved samlivsbrudd

1) Ektefelle som etter separasjon eller skilsmisse alene inntrer i husleiekontrakt eller avtale om rett til å opprette husleiekontrakt uten å eie eller erverve andelen, har forkjøpsrett dersom andelen med borettsinnskudd overdras, og rett til å overta andelen med borettsinnskudd etter skjønn dersom andelen med borettsinnskudd på annen måte overføres til andre. Det samme gjelder for medlem av andelseierens husstand som har rett til å opprette slik leiekontrakt etter regle husstandsfellesskapslovens § 3, forutsatt at vilkårene i § 1 i nevnte lov er oppfylt. For overtakelsesbeløpet kan kreves henstand mot pant i andel og borettsinnskudd. Fordringen forrentes med lovens rente og kan fra begge parter sies opp med seks måneders varsel.

2) Gjøres retten ikke gjeldende innen en måned etter at melding er mottatt om at andelen er overført til andre, faller den bort. Samtidig faller den tilkjente leierett bort. Meldingen skal være skriftlig og angi fristen for å gjøre retten gjeldende samt de følger det har at fristen oversittes.

§ 8. Styret

1) Laget ledes av et styre som består av en leder som velges ved særskilt valg, og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer. Bare fysiske personer kan være styremedlem.

   Generalforsamlingen velger styret.

2) Funksjonstiden for styremedlemmene er et år.

3) Styremedlemmer kan gjenvelges.

4) Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 9. Styrets oppgaver

1) Styret skal holde styremøter så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

2) Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

3) Styremøtet ledes av lederen, og i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke til stede velger styret en møteleder.

4) Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre minst halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

5) Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

6) Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

7) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket gjøre vedtak om:

    1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.

    2. å ta opplån som skal skres med pant med prioritet foran innskuddene

    3. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

    4. Gjennomføre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.

8) Lagets firma tegnes av styrets medlemmer hver for seg.

9) Styret kan gi prokura.

§ 10. Generalforsamlingen

1) Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Generalforsamlingen ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

2) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

4) Innkallingen til ordinær så vel som ekstraordinær generalforsamling ska skje ved skriftlig varsel til de andelseiere med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel hvis nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

5) Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om det senest tre uker før generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Unntak gjelder for beslutning av innkallelse til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag fremsatt i møtet. Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen. Styret skal meddele andelseierne en fast dato for innlevering av forslag.

6) Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 11. Saker som skal behandles på generalforsamlingen

1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

    1. Konstituering
        a) Opptaking av navnefortegnelse.
        b) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen.
        c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

    2. Årsberetning fra styret.

    3. Årsoppgjøret, herunder spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

    4. Godtgjøring til styret og revisor.

    5. Valg av styremedlemmer

    6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Årsoppgjøret og årsberetningen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

§ 12. Vedtak på generalforsamlingen

1) Hver andelseier har en stemme uansett antall medlemmer. Andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier. Hvor flere eier èn andel i fellesskap skal likevel èn fullmektig kunne møte på vegne av disse.

2) Med de unntak som av loven eller vedtektene treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer teller ikke. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

3) Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

4) Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

5) Det føres protokoll over generalforsamlingen hvor alle vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og de to som ble valgt til å undertegne protokollen.

§ 13. Forretningsførsel

1) Forretningsførselen utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt.

§ 14. Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

2) Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være fremlagt innen 30. april.

3) I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelsen av lagets virksomhet og stilling som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvending av disponible midler.

4) Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

5) Årsberetning og årsregnskap skal underskrives av styret og forretningsfører.

§ 15. Revisjon

1) Borettslaget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Revisor velges av generalforsamlingen.

2) Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig inntrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.
3) Gjeldende generalforsamling kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

4) Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

§ 16. Oppløsning

1) Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Er hele andelskapitalen tapt er det tilstrekkelig at en tredjedel av de avgitte stemmer er for oppløsning.

2) I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag når dette lag etter slik overdragelse ikke vil få mer enn 150 andeler.

3) Når laget er besluttet oppløst skal virksomheten lovlig avvikles.

4) Det vises for øvrig til kapittel 13 i borettslagsloven om oppløsning og fusjon.

§ 17. Vedtektsendring

1) Vedtektsendringen kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.