



INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

ANNONSERING AV FORKJØPSRETT

For å få forkjøpsretten utlyst, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å ases som mottatt. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Meldingen må inneholde

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

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

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

GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke Kun boligrapport	Ref. Infoland Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 6.570,- Kr. 1.354,-
Forhåndsavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper	Kr. 7.938,-
Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 7.938,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 300,- pr. person
Utrekninger	Omsorgsboliger	Kr. 1500,-

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

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



RESTANSEOPPLYSNINGER

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

Viktig informasjon

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

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

SIST ENDRET 13.12.2024



INNKALLING 2024

Justiskroken Borettslag

Mandag 13.05.2024 kl. 18:00

Usbl sine lokaler. Arbeidersamfunnets plass 1

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Justiskroken Borettslag

Tid og sted: Mandag 13.05.2024 kl. 18:00 - Usbl sine lokaler. Arbeidersamfunnets plass 1

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Opprettelse av veilag i Østfoldgata

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite
- 6.5 Valg av representant og vararepresentant til Gamle Oslo Eiersameie

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 100.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Opprettelse av veilag i Østfoldgata

Forslag fra styret i Justiskroken Borettslag:

Justiskroken og Klosterenga jobber begge for å bli kvitt parkeringskaoset i Østfoldgata. Vårt primære mål er å få kommunen til å ta ansvaret for gata. Hvis vi ikke lykkes, er det aktuelt å opprette et veilag. En fullmakt fra generalforsamlingen vil forenkle dette arbeidet

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å representere beboerne i en eventuell opprettelse av et veilag i Østfoldgata.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Oddleif Hågensen
Styremedlem, Tone Thorsen
Styremedlem, Ingelin Pedersen
Styremedlem, Asle Reium
Styremedlem, Anne Grete Tøge
Varamedlem, Vebjørn Torsetnes
Varamedlem, John Runar Pedersen
Varamedlem, Birger Gjelsten Veum

Her kommer valgkomiteens innstilling. Valgkomiteen har i år bestått av John Runar og Vebjørn. Birger er fritatt fordi han jobber og bor i utlandet. Jeg har snakket med alle og alle har bekreftet følgende:

Styreleder Oddleif Hågensen - Gjenvalg for et år
Vikengata 4, mob: 90147618 e-post:oddleifh@wemail.no

Styremedlem Ingelin Pedersen - På valg - tar ikke gjenvalg som styremedlem
Vikengata 2, mob: 93467241 e-post: ingelin_pedersen@yahoo.no

Styremedlem Anne Grete Tøge - Ikke på valg.
Nonnegata 15, mob: 93651644 e-post: annet@oslomet.no

Styremedlem Tone Thorsen - Gjenvalg
Vikengata 4, mob: 90180809, e-post: ton-tho2@online.no

Styremedlem Asle Reium, Ikke på valg
Nonnegata 15, mob: 90828372 e-post: asle.reium@gmail.com

Styremedlem Annelise Rosemary Bothner-By - Ny
Vikengata 2, mob 95750961, epost: annelisebb@gmail.com

Varamedlem John Runar Pedersen - Gjenvalg for 1 år
Vikengata 4, mob: 90950380 e-post: j.runar.pedersen@gmail.com

Varamedlem Miriam Sogn - Ny
Vikengata 4, mob: 92866267, epost: miriamsogn@yahoo.no

Varamedlem Ingelin Pedersen - Stiller til valg for ett år.
Vikengata 2, mob: 93467241 e-post: ingelin_pedersen@yahoo.no

Birger Veum og Vebjørn Torsetnes tar ikke gjenvalg. Birger har jeg ikke snakket med denne runden, men vi ble enig våren 2023 om at han kunne sitte et år til. Han jobber i utlandet, og det er derfor utfordrende å kombinere med styrearbeid i Oslo.

Lykke til med valget, og tusen takk for at dere tar på dere viktig oppdrag for alle oss som bor i Justiskroken borettslag.

Vennlig hilsen
John Runar og Vebjørn

6.1 Valg av leder

Oddleif Hågensen ble valgt som styreleder i 2022.
På valg - Tar gjenvalg.

Forslag til vedtak: Oddleif Hågensen velges som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Tone Thorsen ble valgt som styremedlem i 2022.
På valg - Tar gjenvalg.

Ingelin Pedersen ble valgt som styremedlem i 2022.
På valg. Tar ikke gjenvalg som styremedlem, men ønsker å stille til valg som **varamedlem**.

Valgkomiteen innstiller Annelise Rosemary Bothner-By som styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Tone Thorsen velges som styremedlem for 2 år.
Annelise Rosemary Bothner-By velges som styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Birger Gjelsten Veum, John Runar Pedersen og Vebjørn Torsetnes ble valgt som varamedlemmer i fjor.

Birger Gjelsten Veum og Vebjørn Torsetnes tar ikke gjenvalg.

John Runar Pedersen tar gjenvalg for ett år.

Valgkomiteen innstiller Ingelin Pedersen for varamedlem. Velges for ett år.

Valgkomiteen innstiller Miriam Sogn som varamedlem. Velges for ett år.

Forslag til vedtak: John Runar Pedersen velges som varamedlem for ett år.
Ingelin Pedersen velges som varamedlem for ett år.
Miriam Sogn velges som varamedlem for ett år.

6.4 Valg av valgkomite

Birger Gjelsten Veum og Vebjørn Torsetnes har vært i valgkomiteen siden i fjor. Tar ikke gjenvalg.

Forslag til vedtak: Varamedlemmene velges som valgkomite.

6.5 Valg av representant og vararepresentant til Gamle Oslo Eiersameie

Det skal velges representanter til styret i Gamle Oslo Eiersameie som borettslaget eier sammen med USBL.

På valg er en representant for 2 år og en vararepresentant for ett år.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	684 466	612 159
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	2 798 400	2 947 294
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 400 131	-1 631 800
Endringer i andre langsiktige poster	-883 779	-1 243 187
B. Årets endring disponible midler	514 489	72 307
C. Disponible midler	1 198 955	684 466
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 702 815	792 189
Kortsiktig gjeld	-503 860	-107 723
C. Disponible midler	1 198 955	684 466

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

Resultatregnskap 2023 Justiskroken Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 184 299	4 128 231	4 065 642	4 222 349
Sum leieinntekt		4 184 299	4 128 231	4 065 642	4 222 349
Andre inntekter					
Andel av driftsinntekt i sameie	2	0	4 751	0	0
Diverse inntekt	3	77 961	367 082	0	0
Sum annen inntekt		77 961	371 833	0	0
Sum inntekt		4 262 260	4 500 064	4 065 642	4 222 349
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	14 100	14 100	8 000	8 000
Styrehonorar	4	100 000	100 000	100 000	100 000
Driftskostnad					
Energikostnad		91 781	156 641	176 000	160 000
Kostnad eiendom/lokale	6	467 180	412 666	478 000	512 000
Kommunale avgifter/renovasjon		456 594	162 407	457 000	530 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	6 731	6 045	7 000	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	1 544	8 403	10 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	9	483 478	651 187	452 106	393 000
Revisjonshonorar		6 544	6 123	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		150 027	145 799	150 000	150 000
Andre honorar		192 581	413 397	195 000	150 000
Kontorkostnad		488	484	4 000	4 000
TV/bredbånd		294 257	249 404	270 000	270 000
Kontingent og gaver		17 800	18 495	19 000	19 000
Forsikring		210 364	216 890	218 000	232 000
Andre kostnader		4 394	14 880	10 000	8 000
Andel av driftskostnad i sameie	2	816	0	0	0
Sum kostnad		2 498 677	2 576 920	2 562 106	2 562 000
Driftsresultat før IN		1 763 582	1 923 143	1 503 536	1 660 349
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		1 118 818	1 070 589	0	0
Driftsresultat etter IN		2 882 401	2 993 732	1 503 536	1 660 349
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		45 862	24 029	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	2 045	766	0	0
Rentekostnad		131 907	71 233	70 294	100 881
Netto finansposter		84 000	46 439	70 294	100 881
Årsresultat		2 798 400	2 947 294	1 433 242	1 559 468
Overført til/fra annen egenkapital		2 798 400	2 947 294	0	0
SUM OVERFØRINGER		2 798 400	2 947 294	0	0

Balanse 2023 Justiskroken Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	4 850 000	4 850 000
Bygninger	5	71 503 000	71 503 000
Påkostninger	5	336 187	336 187
Garasjer	5	65 000	65 000
Andeler anleggsmiddel i sameie		359 241	358 012
Sum anleggsmidler		77 113 428	77 112 199
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		2 466	0
Andre kortsiktige fordringer		4 517	15 800
Forskuddsbetalte kostnader		252 628	236 754
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 443 204	539 635
Sum omløpsmidler		1 702 815	792 189
SUM EIENDELER		78 816 244	77 904 388

Balanse 2023 Justiskroken Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		5 600	5 600
Sum innskutt egenkapital		5 600	5 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		37 784 118	34 985 717
Sum opptjent egenkapital		37 784 118	34 985 717
Sum egenkapital	10	37 789 718	34 991 317
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	2 460 283	3 860 415
Borettsinnskudd		36 208 000	36 208 000
IN nedbetalt fellesgjeld	11	1 854 383	2 736 933
Sum langsiktig gjeld		40 522 666	42 805 348
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		14 961	1 167
Leverandørgjeld		463 189	90 224
Påløpne renter		17 818	190
Annen kortsiktig gjeld		7 892	16 141
Sum kortsiktig gjeld		503 860	107 723
Sum gjeld		41 026 526	42 913 071
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		78 816 244	77 904 388
Pantstillelser	12	40 522 666	42 805 348

Sted: _____

Dato: _____

Oddleif Hågensen
Styreleder

Anne Grete Tøge
Styremedlem

Asle Reium
Styremedlem

Tone Thorsen
Styremedlem

Ingelin Pedersen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som

forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkvitteres i takt med nedbetalingsplanen og framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 233 860	2 078 076
3609 Leie parkering	340 702	341 292
3618 Leietillegg strøm	22 344	20 678
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	262 080	99 000
3650 Innkrevde felleskostn. renter	109 790	65 060
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 166 223	1 474 825
3690 Andre leieinntekter	49 300	49 300
Sum	4 184 299	4 128 231

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Andeler i driftssameie

	2023	2022
3987 Netto overskudd driftssameie	0	4 751
6394 Netto underskudd driftssameie	816	0
8056 Andre finansinntekter i sameie	2 045	766
Sum	1 229	5 516

Borettslaget eier 11,49% i Gamle Oslo Eiersameie. Balansepostene og resultatpostene knyttet til driftssameie er fordelt mellom eierne iht. eierprosent.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	77 961	0
3999 Andre inntekter	0	367 082
Sum	77 961	367 082

Konto 3990 inntekter knyttet til elbillading.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	100 000	100 000
Sum	114 100	114 100

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

Note 5 - Varige driftsmidler

	Garasjer	Tomter	Boligeiendommer	Infrastruktur ladestasjoner	Hjemmel på tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	65 000	4 600 000	71 503 000	336 187	250 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	65 000	4 600 000	71 503 000	336 187	250 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	65 000	4 600 000	71 503 000	336 187	250 000
Anskaffelsesår :	1987	1987	1987	2021	2021
Antatt levetid i år :					

Borettslaget er forsikret i Gjensidige politenr; 90117406. Borettslaget består av 56 boligseksjoner. Borettslaget er oppført på g.nr 233, b.nr 508 og 510 i 0301 Oslo Kommune.

Byggeår er 1998/2000. Borettslagets adresser er Vikengata 2 og 4, og Nonnegata 15.

Boligselskapet er medeier i Gamle Oslo Eiersameie og Gamle Oslo Servicesentral. Borettslaget forurenser ikke det ytre miljø ut over det som er vanlig for et boligselskap.

Borettslaget eier tomten. Viser til anskaffelsespris for boligselskapets tomt og bygningsmasse oppført i år 2000. Eiendommen er stillet som sikkerhet for pantelikret gjeld.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	274 543	231 744
6340 Heisalarm	12 855	5 953
6361 Fast renhold	145 982	138 067
6364 Matteleie	26 756	24 631
6392 Containerleie/tømming	7 044	11 515
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	757
Sum	467 180	412 666

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Leie av datautstyr	6 731	6 045
Sum	6 731	6 045

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6540 Inventar	0	719
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	963
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 544	6 136
6552 Driftsmateriell	0	585
Sum	1 544	8 403

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	0	52 431
6602 Vedlikehold VVS	9 606	0
6603 Vedlikehold elektro	42 530	19 982
6605 Vedlikehold uteområder	241 158	253 023
6611 Vedlikehold heiser	142 582	12 353
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	10 275	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	1 888	269 730
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	4 878	17 860
6630 Egenandel forsikring	1 695	0
6641 Malerarbeider	657	887
6642 Snekkerarbeid	6 204	0
6643 Glassarbeid/Vindu	15 802	0
6648 Vedlikehold dører og porter	6 203	24 922
Sum	483 478	651 187

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

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	5 600	0	5 600
Sum innskutt egenkapital	5 600	0	5 600
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	34 985 717	2 798 401	37 784 118
Sum opptjent egenkapital	34 985 717	2 798 401	37 784 118
Sum egenkapital	34 991 317	2 798 401	37 789 718

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank
Lånenummer:	12127481332	114475353
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2014	2006
Rentesats:	5.44 %	3.854 %
Beregnet innfridd:	30.12.2033	01.07.2025
Opprinnelig lånebeløp:	1 500 000	35 818 439
Lånesaldo 01.01:	915 175	2 945 240
Avdrag i perioden:	64 740	1 335 391
Lånesaldo 31.12:	850 434	1 609 849
Saldo 5 år frem i tid:	484 847	0
Andelssaldo 01.01:	0	2 736 933
Innbetalt IN i perioden:	0	236 268
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	1 118 818
Andelssaldo 31.12:	0	1 854 383
Sum pantegjeld for lån:	850 434	3 464 232

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114475353	1	144 517	144 517
	1	78 092	78 092
	1	73 751	73 751
	3	68 220	204 660
	2	65 919	131 838
	2	65 234	130 468
	2	64 402	128 804
	1	59 817	59 817
	2	56 211	112 422
	1	56 146	56 146
	1	53 264	53 264
	1	52 752	52 752
	1	48 910	48 910
	1	48 181	48 181
	4	47 580	190 320
	1	43 234	43 234
	1	27 969	27 969
	1	24 703	24 703
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127481332	1	36 248	36 248
	1	21 118	21 118
	1	19 017	19 017
	1	18 663	18 663
	1	18 391	18 391
	1	17 377	17 377
	2	17 231	34 462
	8	16 071	128 568
	4	15 761	63 044

Langsiktig gjeld

4	15 528	62 112
3	15 368	46 104
5	15 169	75 845
1	15 149	15 149
4	14 091	56 364
8	13 242	105 936
1	13 223	13 223
1	13 082	13 082
4	12 427	49 708
5	11 204	56 020

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som

forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkwitteres i takt med nedbetalingsplanen og framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	4 314 666
Innskuddskapital	36 208 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	40 522 666
Bokført verdi av pantsatt eiendom	76 754 187

Borettslag bokførte gjeld er sikret ved pant.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 36 208 000,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Justiskroken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Justiskroken Borettslag

Styreleder	Oddleif Hågensen (sign.)	23.04.2024
Styremedlem	Ingelin Pedersen (sign.)	23.04.2024
Styremedlem	Anne Grete Tøge (sign.)	18.04.2024
Styremedlem	Asle Reium (sign.)	18.04.2024
Styremedlem	Tone Thorsen (sign.)	18.04.2024

Til generalforsamlingen i Justiskroken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å 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 som

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-24 06:19:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OIH5G-7IWCX-32QJG-EZE6B-E8YP3-736TZ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Årsmelding 2023 - Justiskroken Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Oddleif Hågensen
Styremedlem, Tone Thorsen
Styremedlem, Ingelin Pedersen
Styremedlem, Asle Reium
Styremedlem, Anne Grete Tøge
Varamedlem, Vebjørn Torsetnes
Varamedlem, John Runar Pedersen
Varamedlem, Birger Gjelsten Veum

Styret i Justiskroken Borettslag består av 3 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Justiskroken Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Justiskroken Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 946738530. Justiskroken Borettslag består av 56 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Justiskroken Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr 90117406. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret har ansvar for å ivareta arbeidet med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollen i borettslaget. I året som er gått, er det utført lovpålagte egenkontroller.

Styrets arbeid

Det er avholdt 10 styremøter og behandlet ca. 40 saker.

Styret engasjerte USBL som prosjektledelse for Energikartlegging av borettslaget bygningsmasse. Bygningene er 24/25 år gamle nå, og vi har dessverre hatt lekkasje i 4 av de øverste leilighetene i borettslaget. Derfor har styret engasjert K. Apeland som prosjektledelse for en fasaderehabilitering. Dette er et omfattende arbeide, og K. Apeland skal innhente tilbud på blant annet følgende tjenester:

- Utvendig maling av vinduer og balkongdører.
- Utskifting av fugemasse rundt vinduer og balkongdører.
- Rengjøring av forkant av betongdekker
- Kontroll og utbedring av vindsperre bak om mellom fasadeplater (omfang til vurdering)
- Legge ny takmembran på alle tak, inkludert tak med terrasse i Nonnegata 15
- Legge ny membran på alle takterrasser og svalganger i Vikengata 2 og 4.
- Som en opsjon vil solceller på det flate taket i Vikengata 2 og 4 bli vurdert samtidig som membranen skiftes.

Det er ønskelig med oppstart på disse arbeidene så tidlig som mulig høsten 2024.

Betongrehabiliteringen av parkeringskjelleren vil sannsynligvis starte opp sommeren 2025, da Justiskroken borettslag er ferdig med Husbanklånet.

Garagård

Dugnadene den 3. mai og 17. oktober hadde begge godt oppmøte og ble flotte samlingspunkter for beboerne. Høstdugnaden den 17. oktober opplevde spesielt mange flere deltakere sammenlignet med tidligere år. Julegrantenningen den 3. desember var også vellykket med god deltakelse fra beboerne.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.04.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Justiskroken Borettslag

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 13.05.2024 kl. 18:00 - Usbl sine lokaler. Arbeidersamfunnets plass 1

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Justiskroken Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Justiskroken Borettslag

Tidspunkt: Torsdag 16.12.2021 kl. 18:00

Sted: Gamlebyen mat og drikke - St. Halvards gate 33

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Overtagelse av hjemmel til gbnr 233/511 fra Borettslaget Schweigaardsgt. 88.

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Overtagelse av hjemmel til gbnr 233/511 fra Borettslaget Schweigaardsgt. 88.

Som redegjort for i årsmeldingen til den ordinære generalforsamlingen i vår, avdekket styret høsten 2020 at eiendommen gbnr 233/511, i den sørlige delen av Vikengata 2-4, fremdeles sto med Borettslaget Schweigaardsgt 88 som tinglyst hjemmelshaver (eier).

Se oversikt over eiendomsforholdene på vedlagte kart.

Arealet som nå utgjør eiendommen, skulle etter krav fra kommunen i byggetillatelsen, vært sikret for Justiskroken brl av USBL, som da var byggherre. Dette ble imidlertid ikke gjort, og da bygninger og øvrige eiendommer ble overtatt av Justiskroken brl i 2004, fulgte ikke hjemmel til 233/511 med. Tinglyste erklæringer og en avtale skal sikre vår bruk av eiendommen, men er ikke så sikkert som å ha hjemmelen. Blant annet har Schweigaardsgt. 88 kunne ta pant i vår eiendom.

Styret har nedlagt et betydelig arbeid det siste året, og har med juridisk bistand kartlagt mulighetsrom og hvordan vi best kan sikre eiendommen for borettslaget.

Resultatet er at vi nå har fått laget en avtale med Borettslaget Schweigaardsgt 88 om overføring av hjemmelen til eiendommen. S88 skal få tinglyst bruksrett til hoveddelen av arealet/plenen som er over vår garasjekjeller, nordøst opp til eksisterende gjerde, i sørøst bort til hellebelagt område rundt bygget vårt. Et vilkår for bruksretten er at bruken ikke kan føre til skade på vår eiendom, herunder garasjekjelleren. Vi i Justiskroken brl forplikter oss samtidig i avtalen til ikke å bruke det samme arealet annet enn ved vedlikehold av bygg.

Styret i Justiskroken brl mener USBL burde ha ryddet opp i eiendomsforholdene ift S88, men USBL er ikke villig til å gjøre dette, og henviser til at forholdet er foreldet. USBL har imidlertid signalisert at de som en del av en minnelig ordning kan være villige til å betale Justiskroken et beløp bl.a. for vårt nedlagte arbeid.

Det er knyttet en usikkerhet knyttet til om, og hvor mye, Statens kartverk vil kreve i dokumentavgift for tinglysing av vår overtagelse av hjemmel til gbnr 233/511. Kostnaden vil dermed kunne være fra hundre tusen kroner til i størrelsesorden en million kroner.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtale om overføring av gbnr 233/511, som beskrevet i saksfremstillingen, fra Schweigaardsgt. 88 til Justiskroken borettslag, samt at det opprettes bruksrett på deler av 233/511 for Borettslaget Schweigaardsgt 88.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Justiskroken Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Justiskroken Borettslag

Tidspunkt: Mandag 26.08.2024 kl. 18:00

Sted: Usbl sine lokaler. Arbeidersamfunnets plass 1

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Valg av ny styreleder

3 Valg av styremedlem

4 Valg av varamedlem

5 Investering av solcellepaneler på taket i Vikengata 2 og 4

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Valg av ny styreleder

Valg av ny styreleder

Valgkomiteens innstilling:

Tone Thorsen, Vikengata 4.

Varighet: til neste ordinære generalforsamling.

3. Valg av styremedlem

Hvis et styremedlem blir valgt som ny styreleder må det avholdes valg av nytt styremedlem.

Valgkomiteens innstilling:

Tore Pettersen, Vikengata 2

Varighet: til ordinær generalforsamling i 2026.

4. Valg av varamedlem

Ett av dagens varamedlemmer ønsker trekke seg som varamedlem.

Valgkomiteens innstilling:

Erik Per Gunnar Rulin, Vikengata 4, går inn i stedet for Miriam Sogn.

5. Investering av solcellepaneler på taket i Vikengata 2 og 4

Det er utarbeidet forslag om å anskaffe og montere solenergianlegg på taket av Vikengata 2-4 samtidig som rehabilitering av tak og fasade skjer.

Styrets innstilling:

- Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å anskaffe og montere solenergianlegg på taket av Vikengata 2-4 samtidig som rehabilitering av tak og fasade skjer.
- Investeringskostnaden innbæktes i planlagt låneopptak ifm. finansieringen av tak-og fasaderehabilitering.
- Styret pålegges å søke om offentlige tilskuddsmidler for etablering av solenergianlegg i borettslag for å redusere investeringskostnadene.
- Tiltaket begrunnes i miljøhensyn (fornybar energi) og forventede besparelse av borettslagets strømudgifter.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Justiskroken Borettslag mandag 26.08.2024 kl. 18:00 - Usbl sine lokaler. Arbeidersamfunnets plass 1 .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Anne Grete Tøge

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 10

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 11

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Valg av ny styreleder

Valg av ny styreleder

Valgkomiteens innstilling:

Tone Thorsen, Vikengata 4.

Varighet: til neste ordinære generalforsamling.

Vedtak:

Valgt ble Tone Thorsen frem til neste ordinære generalforsamling.

3. Valg av styremedlem

Hvis et styremedlem blir valgt som ny styreleder må det avholdes valg av nytt styremedlem.

Valgkomiteens innstilling:

Tore Pettersen, Vikengata 2

Varighet: til ordinær generalforsamling i 2026.

Vedtak:

Valgt ble Tore Pettersen frem til ordinær generalforsamling i 2026.

4. Valg av varamedlem

Ett av dagens varamedlemmer ønsker trekke seg som varamedlem.

Valgkomiteens innstilling:

Erik Per Gunnar Rulin, Vikengata 4, går inn i stedet for Miriam Sogn.

Vedtak:

Valgt ble Erik Per Gunnar Rulin frem til ordinær generalforsamling i 2025.

5. Investering av solcellepaneler på taket i Vikengata 2 og 4

Det er utarbeidet forslag om å anskaffe og montere solenergianlegg på taket av Vikengata 2-4 samtidig som rehabilitering av tak og fasade skjer.

Vedtak:

Styrets innstilling vedtatt.

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å anskaffe og montere solenergianlegg på taket av Vikengata 2-4 samtidig som rehabilitering av tak og fasade skjer. Investeringskostnaden innbaktet i planlagt låneopptak ifm. finansieringen av tak-og fasaderehabilitering. Styret pålegges å søke om offentlige tilskuddsmidler for etablering av solenergianlegg i borettslag for å redusere investeringskostnadene. Tiltaket begrunnes i miljøhensyn (fornybar energi) og forventede besparelse av borettslagets strømutfgifter.

Signatur møteleder: Rune Fredriksen /s/

Signatur protokollvitne: Anne Grete Tøge /s/

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Justiskroken Borettslag torsdag 16.12.2021 kl. 18:00 - Gamlebyen mat og drikke - St. Halvards gate 33.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Birger Gjelsten Veum ble foreslått som møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: **Birger Gjelsten Veum**

1.2 Valg av sekretær

Birger Gjelsten Veum ble foreslått

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: **Birger Gjelsten Veum**

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Kjetil Aga ble foreslått

Vedtak:

Valgt ble: **Kjetil Aga**

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall møtende møtende med stemmerett og antall fullmakter ble talt opp.

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: **9**

Antall fremlagte fullmakter: **3**

Totalt: **12**

1.5 Godkjenning av innkalling

Ingen hadde innvendinger til innkallingen

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Ingen hadde innvendinger til sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Overtagelse av hjemmel til gbnr 233/511 fra Borettslaget Schweigaardsgt. 88.

Som redegjort for i årsmeldingen til den ordinære generalforsamlingen i vår, avdekket styret høsten 2020 at eiendommen gbnr 233/511, i den sørlige delen av Vikengata 2-4, fremdeles sto med Borettslaget Schweigaardsgt 88 som tinglyst hjemmelshaver (eier).

Se oversikt over eiendomsforholdene på vedlagte kart.

Arealet som nå utgjør eiendommen, skulle etter krav fra kommunen i byggetillatelsen, vært sikret for Justiskroken brl av USBL, som da var byggherre. Dette ble imidlertid ikke gjort, og da bygninger og øvrige eiendommer ble overtatt av Justiskroken brl i 2004, fulgte ikke hjemmel til 233/511 med. Tinglyste erklæringer og en avtale skal sikre vår bruk av eiendommen, men er ikke så sikkert som å ha hjemmelen. Blant annet har Schweigaardsgt. 88 kunne ta pant i vår eiendom.

Styret har nedlagt et betydelig arbeid det siste året, og har med juridisk bistand kartlagt mulighetsrom og hvordan vi best kan sikre eiendommen for borettslaget.

Resultatet er at vi nå har fått laget en avtale med Borettslaget Schweigaardsgt 88 om overføring av hjemmelen til eiendommen. S88 skal få tinglyst bruksrett til hoveddelen av arealet/plen som er over vår garasjekjeller, nordøst opp til eksisterende gjerde, i sørøst bort til hellebelagt område rundt bygget vårt. Et vilkår for bruksretten er at bruken ikke kan føre til skade på vår eiendom, herunder garasjekjelleren. Vi i Justiskroken brl forplikter oss samtidig i avtalen til ikke å bruke det samme arealet annet enn ved vedlikehold av bygg.

Styret i Justiskroken brl mener USBL burde ha ryddet opp i eiendomsforholdene ift S88, men USBL er ikke villig til å gjøre dette, og henviser til at forholdet er foreldet. USBL har imidlertid signalisert at de som en del av en minnelig ordning kan være villige til å betale Justiskroken et beløp bl.a. for vårt nedlagte arbeid.

Det er knyttet en usikkerhet knyttet til om, og hvor mye, Statens kartverk vil kreve i dokumentavgift for tinglysing av vår overtagelse av hjemmel til gbnr 233/511. Kostnaden vil dermed kunne være fra hundre tusen kroner til i størrelsesorden en million kroner.

Vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtale om overføring av gbnr 233/511, som beskrevet i saksfremstillingen i innkallingen, fra Schweigaardsgt. 88 til Justiskroken borettslag, samt at det opprettes bruksrett på deler av 233/511 for Borettslaget Schweigaardsgt 88.

Stemmer for: **12**

Stemmer mot: 0

Blanke stemmer: 0

Protokoll ekstraordinært møte for Justiskroken Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Birger Gjelsten Veum (sign.)	17.12.2021
Sekretær	Birger Gjelsten Veum (sign.)	17.12.2021
Protokollvitne	Kjetil Aga (sign.)	19.12.2021

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Justiskroken Borettslag mandag 13.05.2024 kl. 18:00 - Usbl sine lokaler. Arbeidersamfunnets plass 1 .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Liv Bjørgum

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 7

Antall fremlagte fullmakter:0

Totalt: 7

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 100.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Opprettelse av veilag i Østfoldgata

Forslag fra styret i Justiskroken Borettslag:

Justiskroken og Klosterenga jobber begge for å bli kvitt parkeringskaoset i Østfoldgata. Vårt primære mål er å få kommunen til å ta ansvaret for gata. Hvis vi ikke lykkes, er det aktuelt å opprette et veilag. En fullmakt fra generalforsamlingen vil forenkle dette arbeidet

Vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å representere beboerne i en eventuell opprettelse av et veilag i Østfoldgata.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Oddleif Hågensen ble valgt som styreleder i 2022.
På valg - Tar gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Oddleif Hågensen for ett år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Tone Thorsen ble valgt som styremedlem i 2022.
På valg - Tar gjenvalg.

Ingelin Pedersen ble valgt som styremedlem i 2022.
På valg. Tar ikke gjenvalg som styremedlem, men ønsker å stille til valg som **varamedlem**.

Valgkomiteen innstiller Annelise Rosemary Bothner-By som styremedlem for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Tone Thorsen for 2 år.
Valgt ble: Annelise Rosemary Bothner-by for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Birger Gjelsten Veum, John Runar Pedersen og Vebjørn Torsetnes ble valgt som varamedlemmer i fjor.
Birger Gjelsten Veum og Vebjørn Torsetnes tar ikke gjenvalg.

John Runar Pedersen tar gjenvalg for ett år.
Valgkomiteen innstiller Ingelin Pedersen for varamedlem. Velges for ett år.
Valgkomiteen innstiller Miriam Sogn som varamedlem. Velges for ett år.

Vedtak:

Valgt ble: John Runar Pedersen for ett år.
Valgt ble: Ingelin Pedersen for ett år.
Valgt ble: Miriam Sogn for ett år.

6.4 Valg av valgkomite

Birger Gjelsten Veum og Vebjørn Torsetnes har vært i valgkomiteen siden i fjor.
Tar ikke gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Varamedlemmene i styret blir også valgkomite.

6.5 Valg av representant og vararepresentant til Gamle Oslo Eiersameie

Det skal velges representanter til styret i Gamle Oslo Eiersameie som borettslaget eier sammen med USBL.

På valg er en representant for 2 år og en vararepresentant for ett år.

Vedtak:

Ingelin Pedersen valgt som representant for 2 år.
Liv Bjørgum valgt som vararepresentant for ett år.

Signatur møteleder: Rune Fredriksen /s/

Signatur protokollvitne: Liv Bjørgum /s/

Vedtekter

For

Justiskroken Borettslag org nr 946 738 530

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 6. november 1987,
med senere endringer, og sist den 21. april 2015

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Justiskroken Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseier er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

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

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

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

4-3 Garasje plass

(1) Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret, selge eller leie ut garasjeplassen til andre.

(2) Det er ikke anledning til å selge garasjeplasser til personer som ikke er andelseier i enten Justiskroken borettslag eller Klosterenga borettslag.

(3) Ved utleie av garasjeplass skal leietaker kun benytte kodebrikke til adkomst av garasjeanlegget. Utleier skal ikke gi ut nøkler til leietaker.

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfylder pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12 KAMERAOVERVÅKING

Generalforsamlingen har godkjent kameraovervåking av parkeringskjeller. Overvåking må skje i hht de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

HUSORDENSREGLER

JUSTISKROKEN BORETTSLAG

vedtatt på generalforsamlingen 25. april 2001
med endringer vedtatt på generalforsamlingene 29. april 2003 og 12. juni 2007

Hver enkelt borettsshaver og leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Leiligheten og lagets fellesareal skal ikke brukes slik at andre sjeneres, eller slik at brudd på noen av lagets vedtekter oppstår.

Husordensreglene skal sikre ro, orden og trivsel i hjemmene og på lagets fellesområde.

Vær oppmerksom på at husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten. Brudd på husorden kan medføre skriftlig påtale fra styret.

Gjentatte brudd kan medføre begjæring om utkastelse.

RO I LEILIGHETEN

Det skal være alminnelig ro i leilighetene mellom kl. 22.00 og 08.00 på hverdager. Natt til lørdag, søndag og helligdager skal det være ro mellom 23.00 og 10.00. Med alminnelig ro menes at naboer ikke blir forstyrret av lyd fra din leilighet. Dette gjelder spesielt: Høy musikk og tale, banking og boring, og øving på musikkinstrument. Utilbørlig støy skal unngås. Musikkundervisning tillates kun etter søknad og godkjenning fra styret. Barn skal ikke leke i trappeoppganger eller i garasjen.

RENHOLD AV FELLESAREALER

Trappevask blir utført av innleid firma en gang i uken. Beboere har allikevel ansvar for ikke å skitne til mer en nødvendig. Dette vil si at hvis det mistes eksempelvis kattesand/melk og lignende, skal dette fjernes umiddelbart slik at det ikke begynner å lukte. Uteområdet har vi fortsatt ansvaret for selv (selv om GOS rydder), hvilket betyr at beboerne har ansvaret for å rydde opp etter seg selv.

DUGNAD

Ved behov avholdes dugnad, primært for rydding, renhold og vedlikehold av lagets fellesarealer. Dugnader blir avholdt primært for å holde kostnadene nede. Alle andelseiere oppfordres på det sterkeste til å delta på dugnader som blir avholdt.

RUNDSKRIV

Informasjon fra styret blir enten distribuert til hver enkelt husstand eller slått opp på tavler i oppgangene. Beboere er forpliktet til å lese igjennom all informasjon fra styret.

VAKTMESTER

Justiskroken BRL er tilknyttet Gamle Oslo Servicesentral's vaktmestertjenester (GOS). Servicesentralens oppgaver er generelt vedlikehold av lagets fellesområder.

GOS har postkasse ved garasjeporten som kan benyttes.

Styret kan også bestille tilleggstjenester av GOS. Styret skal kontaktes dersom en andelseier mener det er behov for vedlikehold eller utbedring i laget utover de vaktmesteroppgaver som er skissert ovenfor. Hver enkelt beboer kan også selv benytte seg av tjenester GOS tilbyr.

Justiskroken Brl har valgt en i styret som er borettslagets kontakt overfor GOS, se forøvrig oppslag over styrets sammensetning på oppslagstavlene.

Gamle Oslo Servicesentral, Heimdalsgt. 36, 0578 Oslo,
tlf: 23 30 11 50, e-mail: post@gos.no www.gos.no

HUSDYRHOLD

Det skal rettes søknad til styret om husdyrhold. Søknadsskjema fås ved henvendelse styret.

FRAMLEIE

Tillatelse til framleie kan gis etter begrunnet søknad til styret.

AVFALL

Den enkelte beboer har selv ansvar for å kvitte seg med avfall. Avfall skal ikke settes på utsiden av søppelcontainere. Større gjenstander er beboere selv ansvarlig for å fjerne. Dersom laget har anskaffet sorterings-/gjenbruksdunker skal disse brukes. Det oppfordres til at gjenvinningsmuligheter benyttes for glass, metall og spesialavfall.

BRANNVERNUTSTYR

Hver leilighet er utstyrt med 1 stk røykvarsel, 1 stk varmevarsler og 1 stk 6 kg. brannslukker. Utstyret skal følge leiligheten ved salg og det er ikke tillatt å fjerne utstyret fra leiligheten. Røykvarsler og varmevarsler er takmontert og skal ikke flyttes på eller fikses/kobles av beboere. Brannslukker skal være montert lett tilgjengelig (helst synlig for alle). Den skal ikke stues vekk innerst i skap eller lignende.

UTVENDIG MONTERING/BRUK AV BALKONG

Det er ikke tillatt å montere gjenstander på fasaden, eller på annen måte gjøre endringer som vil påvirke byggets utseende.

Det er ikke tillatt å montere utvendige antenner og paraboler.

Ut fra et estetisk helhetsinntrykk har styret bestemt at eventuelle persienner/markiser skal være like hos alle leiligheter:

- Utvendige persienner skal være grå, lik fasadeplater:
farge 611 lysgrå
- Markiser skal være stripegrå/blå:
Markisen skal ha duk nr. 5001/2

Bruk av åpen ild i forbindelse med grilling (gassgrill/kullgrill/engangsgrill) er forbudt på verandaen.

Det er ikke tillatt å banke/riste tepper o.a. over verandakanten.

Montering av varmepumpe

Andelseierne har anledning til å montere varmepumper etter søknad. Når styret har godkjent opplegget for monteringen, kan varmepumpen monteres av godkjent installatør.

Utedelen av varmepumpen skal plasseres på andelseierens veranda og ikke være synlig på fasaden.

Andelseieren er selv ansvarlig for å fjerne is som kommer fra vanndamp fra utedelen av varmepumpen og vedlikeholde og holde varmepumpen fri for is og snø.

Slangen mellom innedelen og utedelen av varmepumpen går gjennom ytterveggen og må være slik at det ikke kan sive inn vann eller fuktighet rundt slangen. Hullet må plasseres så høyt over verandagulvet at smeltende snø ikke kan gi fuktskade på veggen. Andelseieren er ansvarlig for hvert år å sjekke om hullet er tett og foreta etterfuging av hullet gjennom veggen for å forhindre veggskader, eventuelt sammen med vaktmester.

Andelseier som monterer varmepumpe er erstatningsansvarlig for eventuelle skader på bygningen og inventar som følge av monteringen.

Ved salg av leiligheten følger dette ansvaret leiligheten og overtas av den nye andelseieren. Ved salg skal kjøperen gjøres oppmerksom på ansvaret som følger leiligheten. Ingen andelseier kan påberope seg at han eller hun ikke ble informert om dette punktet ved kjøp av leiligheten ved eventuelt krav om dekning av utbedring av skader på bygning og / eller inventar som følge av montering av varmpumpe. Det blir i så fall en sak mellom selger og kjøper.

DIVERSE

Det er ikke tillatt å sette fra seg private eiendeler i inngangspartier, trappeoppganger, garasje eller lagets utvendige fellesarealer, utover dertil anviste plasser. Barnevogner er eneste gjenstand som tillates hensatt i fellesarealer.

Garasjeporten skal alltid være lukket. Hver beboer er selv ansvarlig for at garasjeporten lukker seg etter bruk og ikke blir forlatt i åpen stilling.

Det er røykeforbud i oppganger, heis, felles boder og garasje.

Alle beboere oppfordres til å ha navneskilt på egen inngangsdør, postkasse og ringeklokke. Post- og dørklokkeskilt bestilles av den enkelte andelseier hos Gamle Oslo Servicesentral ved å sende en epost til post@gos.no.

Foreldre må være spesielt påpasselige med å utøve sitt ansvar for sine barns oppførsel. Det må påses at barn ikke forsettlig forsøker å ødelegge felles eiendom.

STYRET

Lagets styre består av fem medlemmer som velges av generalforsamlingen. På tavler i oppgangene er navn på og telefonnummer til alle styremedlemmer oppslått.

Styret har møte minst 1 gang pr. mnd.

Søknader etc. kan legges i styremedlemmers postkasse. Dersom man ønsker at styret skal behandle en klage, må denne fremmes skriftlig for styret.

Styret er beredt til å hjelpe andelseiere med ulike forhold innenfor rammen av styrets mandat.

.....

Styret henstiller innstendig til alle lagets beboere om å følge denne husorden.

29. mai 2001

Styret i Justiskroken BRL

AVTALE OM DYREHOLD

Undertegnede andelseier:

Vikengata/Nonnegata Leilighet nr.

Hundens/dyrets navn:Alder:

på følgende betingelser:

- 1.** Hunden skal føres i bånd ut og inn av oppganger/heiser og skal luftes utenfor borettslagets område, eller på lufteplass anvist av borettslaget. Jeg er kjent med reglene for båndtvang som sier at det er båndtvang hele året i indre by.
- 2.** Andelseieren erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som hans hund eller katt måtte påføre Justiskroken borettslag, f.eks. ved skraping på dører og karmner, beskadigelse av blomster og grøntanlegg m.v.. Hundeeieren forplikter seg til omgående å fjerne eventuelle ekskrementer etter sin hund i trappeoppganger, heiser, veier, plener o.l..
- 3.** Følgende raser tillates ikke holdt: Alle typer som til enhver tid er forbudt ved norsk lov, og alle typer som er blandinger av disse. Ved tvil skal stamtavle eller tilsvarende forelegges styret.
- 4.** Det er husstandens ansvar å påse at lufting skjer av egnede personer.
- 5.** Denne erklæring betraktes som en del av husordensreglene. Dersom de foranstående regler ikke blir overholdt, vil dyret kunne bli forlangt fjernet.

Jeg er villig til å godta bestemmelsen i denne erklæringen og godta de endringer som andelseierne i generalforsamlingen finner det nødvendig å foreta.

Oslo, den

Andelseier:

ORDENSREGLER FOR PARKERINGSKJELLER I KLOSTERENGA OG JUSTISKROKEN BRL

1. Disse ordensreglene går inn som en del av husleiekontrakten.
2. Bilplassen kan kun benyttes til oppstilling av kjøretøy.
Reparasjoner og vask av kjøretøy er ikke tillatt i garasjeanlegget.
3. Bilen må holdes låst. Utleieren er uten ansvar for innbrudd, tyveri og skader som bilen måtte bli påført i garasjen.
4. Uvedkommende har ikke adgang til garasjen. Andelshaver/leieren er ansvarlig for skader påført garasjen som skyldes hans familie eller folk ansatt i hans tjeneste.
5. Den enkelte andelshaver/leier må sørge for at plassen er fri for avfall og søppel. Papir, pussegarn osv. må ikke etterlates i garasjen.
6. Bilen må parkeres slik at den er til minst mulig sjenanse for naboene.
7. Hvis bilen ikke har registreringsnummer må navn og adresse på eieren klebes opp på frontruten.
8. Biler parkert utenfor oppmerkede plasser taues bort for eiers regning og risiko.
9. Tillatelse til fremleie av parkeringsplass kan gis for begrenset periode.
Fremleietakere plikter å merke bilen med oblat om godkjent leie.
10. Det skal innhentes garasjenøkler som kun gir adgang til garasjekjeller ved fremleie til ekstern leietaker.
11. Parkering og oppstilling av motorsykler/mopeder/sykler er kun tillatt på oppmerkede plasser.

Styret
Garagård 2003

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 26.02.25 Side 1 av 3

Justiskroken Borettslag	Vår ref.: 939/110	Fødselsdato eier: 24.04.1995
Vikengata 4	Type: Borettslag tilknyttet	
0656 OSLO	Eiere: Armin Karadzic	
Organisasjonsnr: 946 738 530	Andelsnr: 110	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 4 264

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	2 856
	Avdrag IN-lån	-713
	Avdrag IN-lån	712
	Renter IN-lån	12
	Avdrag felleslån	342
	Renter felleslån	677
	Renter IN-lån	-12
Tilleggsytelser:	Leietillegg tv/internett	390

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

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.03.2025	Tot. utg. i kr.:	3 968
Felleskostnader:	Felleskostnader drift		2 856
	Avdrag IN-lån		-581
	Avdrag IN-lån		581
	Renter IN-lån		8
	Renter felleslån		481
	Avdrag felleslån		241
	Renter IN-lån		-8
Tilleggsytelser:	Leietillegg tv/internett		390
Neste endring:	01.07.2025	Tot. utg. i kr.:	4 234
Felleskostnader:	Felleskostnader drift		2 856
	Avdrag IN-lån		-318
	Avdrag IN-lån		581
	Renter IN-lån		8
	Renter felleslån		481
	Avdrag felleslån		241
	Renter IN-lån		-5
Tilleggsytelser:	Leietillegg tv/internett		390
Neste endring:	01.08.2025	Tot. utg. i kr.:	3 968
Felleskostnader:	Felleskostnader drift		2 856
	Avdrag IN-lån	(-318,00 i Jul. 25)	0
	Avdrag IN-lån	(581,00 i Jul. 25)	0
	Renter IN-lån	(8,00 i Jul. 25)	0
	Renter felleslån		481
	Avdrag felleslån		241
	Renter IN-lån	(-5,00 i Jul. 25)	0
Tilleggsytelser:	Leietillegg tv/internett		390

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	101 275	Gjeld siste årsoppg.:	145 113
Klient ajourf. lån:	8 112 040,49	Klient gj. s. årsoppg.:	10 420 060

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 114475353, Den Norske Stats Husbank

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 26.02.25 Side 2 av 3

Justiskroken Borettslag	Vår ref.: 939/110	Fødselsdato eier: 24.04.1995
Vikengata 4	Type: Borettslag tilknyttet	
0656 OSLO	Eiere: Armin Karadzic	
Organisasjonsnr: 946 738 530		

3: Fellesgjeld

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.02.2025: 4.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 2
Saldo per 26.02.2025: 534 240
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 01.10.2012 (siste termin 01.07.2025)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 105 325
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 5 203
Lån med IN-ordning

Lånenummer: 16368984373, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.02.2025: 5.69% pa.
Antall terminer til innfrielse: 78
Saldo per 26.02.2025: 6 930 684
Andel av saldo: 101 276
Første termin/første avdrag: 01.12.2024 (siste termin 01.06.2044)
Rehab. tak og fasade + refinansiering

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tone Thorsen
Adresse: Vikengata 4
Postnr/-sted: 0656 OSLO
Telefon: Mob.: 90180809
E-post: justiskroken@mittusbl.no
Webside: www.justiskroken.no

5: Restanse felleskostnader pr. 26.02.2025

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

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

6: Ligning - 2024

Annen formue:	77 863	Gjeld:	145 113	Andre inntekter:	2 142
		Utgifter:	2 573		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	395 000
Andelsnr:	110	Partialobligasjonsnr:	110

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2000
Gårds/bruksnr: 233/508
Bygningstype: HB
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	90117406
--------------	---------------------------	-----------	----------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 26.02.25 Side 3 av 3

Justiskroken Borettslag	Vår ref.: 939/110	Fødselsdato eier: 24.04.1995
Vikengata 4	Type: Borettslag tilknyttet	
0656 OSLO	Eiere: Armin Karadzic	
Organisasjonsnr: 946 738 530		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.03.2000	SSBnr:	H0203
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, `) 2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

Parkering: Enkelte leiligheter har garasje plass i felles garasjeanlegg. ellers parkering i gaten.

NB! Forretningsfører skal varsles ved overdragelse av parkeringsplass slik at ny eier blir registrert og fakturert for kostnader knyttet til parkeringsplass.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai og oktober måned..

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

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

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

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret