

Maridalsveien 238



Velkommen til

Maridalsveien 238



Salgsoppgaven produsert 28. februar 2025

Bjølsen/Sagene

Lys og romslig 2-roms på attraktive Bjølsen | Koselig vinterhage | Stort walk-in-closet | Varmtvann inkludert

Prisantydning	4 800 000,-
Fellesgjeld	70 672,-
Omkostninger	9 119,-
Totalpris	4 879 791,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 209,-
BRA-i	62 kvm
Totalt BRA	68 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1988

Megler	Ingrid Elgaaen
Telefon	416 13 453
E-post	i.elgaaen@nordvikbolig.no







Velkommen!

Lys og meget romslig 2-roms med rolig og sentral beliggenhet på Bjølsen. Leiligheten byr på en god planløsning med luftige rom og gode oppbevaringsmuligheter. Koselig vinterhage med vinduer i tre himmelretninger som gir stuen flotte lysforhold.

- Kort sagt:
- Meget romslig 2-roms
- Vinterhage
- Stort og praktisk walk-in-closet
- Varmtvann inkludert
- Kjellerbod på 6 kvm
- Tidvis mulighet for garasjeleie/-kjøp
- Kort vei til kollektivtrafikk
- Nærhet til butikker og spisesteder
- Rolig og tilbaketrukket beliggenhet

Boligen har en tilbaketrukket beliggenhet på Bjølsen med kort avstand til butikker, kollektiv transport og grøntarealer. Godt utvalg av kaféer og en rekke spisesteder i nabolaget, og fine rekreasjonsmuligheter på Voldsløkka og Nydalen.

Arealer og innhold

BRA-i:	62 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	68 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Leilighet
Total BRA: 62 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 6 kvm.

Maridalsveien 238, 0467 Oslo

3. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet












AEG











Informasjon

Maridalsveien 238

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0184/24

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Maridalsveien 238, 0467 OSLO
Gnr 222, bnr 142 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 52 i Badebakken Borettslag, org.nr. 943792755

Selger
Herman Kjærnsmo

Kjøpesum og omkostninger
4 800 000,- (Prisantydning)
70 672,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 870 672,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forkjøpsrett/forhåndsavklaring)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 119,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 419,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 879 791,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 889 091,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1988

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 68 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Leilighet
Total BRA: 62 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, soverom, omkledningsrom, bad, stue og åpen kjøkkenløsning.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 6 kvm, merket L52.

Standard

Entré - Velkommen hjem!
Romslig og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Gangen er godt utnyttet med skyvedørsgarderobe som gir rikelig oppbevaringsmuligheter. Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod på 6 kvm. Det er dørcalling som sikrer trygg og enkel innslipp av besøkende.

Stue
Stuen har en lys og romslig planløsning med god plass til sofa, TV-møblement og spisebord. Stuen er malt i en delikat farge og har et pent parkettgulv. Koselig vinterhage med vinduer i tre himmelretninger som gir stuen flotte lysforhold. Her kan man f. eks ha en adskilt sone med daybed, lesekrok eller kontor.

Kjøkken
Epoq-kjøkken fra 2012. Åpen stue-/kjøkkenløsning skaper en sosial planløsning, og er perfekt for når man har venner over til middag. Kjøkkenet har praktisk utforming og rikelig med skap- og benkeplass. Innredning med glatte fronter og innfelt glass, samt spotter innfelt i innredning. Det er videre benkeplate i laminat og fliser mellom over- og underskap. Kjøkkenet er velutstyrt med underlimt oppvaskkum med ettgreps armatur fra FM Mattsson og integrert mikroovn, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er opplegg for frittstående kjøl/fryseskap. Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter.

Bad
Stort, flislagt bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. I henhold til tidligere salgsprospekt er badet renovert i 2014 av Frøiland Bygg AS. Badet er utstyrt med dusjhjørne med regndusj, vegghengt toalett, servant med innredning og speil med sminkelys.

Soverom med walk-in-closet
Romslig soverom med plass til dobbeltseng og nattbord. Rommet er malt i lune og behagelige fargetoner. I tilknytning til soverommet finner du et romslig omkledningsrom med skyvedører. Her er det svært gode oppbevaringsmuligheter.

Takhøyder:
Bad: 2,32m
Stue: 2,38m
Soverom: 2,39m

Parkering

Garasje følger ikke, men borettslaget har fellesgarasje der flere andeler eier plass. Her kan det tidvis være muligheter for både leie og kjøp ved ledighet. Borettslaget

leier ut noen få plasser til motorsykler/sykler.

Andelseiere kan kjøpe og selge garasjeplasser seg imellom etter samtykke fra styret, og det skal foreligge skriftlig kontrakt.

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

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

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

Modernisering og påkostninger

2025: Elektriske arbeider utført av Boligelektrikeren AS.
2025: Montert svar/porttelefon. Utført av Vrio lås & nøkkel AS.
2024/25: Bad: Byttet innerdør og lister i underkant av dusjvegger. Utført som egeninnstas.
2024: Malt overflater. Utført som egeninnsats.
2024: Arbeider med vinterhage i forbindelse med en lekkasje. Utført i regi av borettslaget.
2020: Byttet gulv i kjøkken. Utført av Trygg VVS.
2020: Bad: Byttet nytt dusjarmatur. Utført av Trygg VVS.
2019/20: Nytt vann og avløpsrør i eksisterende bygg samt noe innvendig i boenheten i forbindelse med bad/kjøkken. Utført i regi av borrettslaget/Trygg VVS.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble gjennomført av tidligere eiere. Ref. tilstandsrapport "I henhold til tidligere salgsprospekt er badet renovert i 2014 av Frøiland Bygg AS." Bad: Byttet defekt termostat, likt mot likt. Byttet led stripe og trafo i speil. Utført av Boligelektrikeren AS, datert 2025-02-21.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, blitt gjennomført arbeid gjennom borettslaget på taket i vinterhagen etter en mindre lekkasje.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei.

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Bad: Byttet defekt termostat, likt mot likt. Byttet led stripe og trafo i speil. Utført av Boligelektrikeren AS, datert 2025-02-21.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført gjennom borettslaget av Trygg VVS.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja.
Har arbeidet blitt godkjent?
Nei.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ref tilstandsrapporten garderobe og fjernet vegg med dør mellom stue og vinterhagen. Gjennomført av tidligere eier.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Ref tilstandsrapport "Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg hvor vegghengt wc er montert."

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja. Lekkasje i kjeller august 2024, var ikke lekkasje i rommet der boligens bodd er.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Utbedret taket over vinterhagen, gjennomført gjennom borettslaget.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Ref tilstandsrapporten "himlingen mellom stue og vinterhage tilsier behov for tiltak ved registret riss/sprekker."

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Tilstandsrapport med befaringsdato 17.6.2024.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Tilstandsrapporten 17.6.2024.

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler

som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er forblendet med teglstein/pusset overflate. Taket er et valmtak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer er fra 1988. Entredør har lyd - og brannklassefisering 35dB/B30. Innerdører fra 2025.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og dører:
Tilstandsgrad 2 gis grunnet karmer er værslitte utvendig samt innvendig på vindu i soverom. Det registreres ikke tilfredsstillende tettelister rundt vinduer i vinterhage. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Anbefalte tiltak: Utskifting av vinduer anbefales i tiden som kommer. Overflatebehandlinger anbefales. Tettelister bør monteres for å unngå varmetap.

Kjøkken: Overflater og innredning:
Manglende montert komfyrvakt. Skader i benkeskap som tilsier behov for tiltak.
Anbefalte tiltak: Utbedringer av overnevnte avvik anbefales.

Kjøkken: Avtrekk:
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Elektrisk:
Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det ikke kan utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Våtrom: Bad: Overflater:
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg hvor vegghengt wc er montert. Manglende heft av silikonfuge i dusjsone. Sprekt silikonfuge i overgang vegg og tak. Det registreres hullyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom.
Anbefalte tiltak: Våtrommet fungerer med dagens tilstand. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting. Fugemasse i overgang gulv/ vegg i dusjsone bør utbedres.

Våtrom: Bad: Sanitærutstyr:
Tilstandsgrad 2 gis grunnet avskaling av maling på baderoms innredningen.
Anbefalte tiltak: Avskalling av maling på servantskap bør utbedres.

Øvrig: Overflater i vinterhage:
Tilstandsgrad 2 gis grunnet overgangen i himlingen mellom stue og vinterhage tilsier behov for tiltak ved registret riss/sprekker.
Anbefalte tiltak: Utbedring av overnevnte avvik anbefales.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmtvannsbereder:
Varmvannsbereder var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet.

Bereder er plassert i felles kjeller.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad. Felles varmtvann.

Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm. Avtrekk fra bad.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Avløpsrør av plast. Vannledninger med rør i rør system. Rørfornyelse av eksiterende vann og avløp i bygget samt deler av bad/kjøkken i 2019/20. Utført av Trygg VVS.

Fordelerskap er plassert i vegg fra entré mot bad. Stoppekran er plassert i fordelrskap.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 209,- pr. mnd.
Inkluderer: De totale felleskostnadene pr. 23.02.2025 utgjør kr. 4 209,- pr. md.
Herav:
Avdrag felleslån: kr. 697,-
Renter felleslån 2: kr. 119,-
Felleskostnader: kr. 3 257,-
Renter felleslån: kr. 106,-
Avdrag felleslån 2: kr. 30,-

Felleskostnader inkluderer varmtvann, kommunale avgifter, drift, vedlikehold, felles byggforsikring, vaktmester, renhold av fellesarealer, m.m.

Andre utgifter

Boligselskapet mottar eiendomsskatteseddel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo kommune. Andelene som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og medio oktober.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 363 356,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 453 425,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har fiber installert til hver andel. Et eget individuelt bredbåndsabonnement fra HomeNet kan bestilles av andelseier. Kostnader for TV-abonnement eller bredbånd må andelseiere selv stå for.

Borettslaget

Om borettslaget

Badebakken Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 943792755. Badebakken Borettslag består av 82 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.

2023:
- Elektriker har kontrollert alle elektriske fellesanlegg i alle blokker, og utført nødvendig oppgradering av tavlene.
- Styret har fått skiftet ut alle fellesdører høsten 2023. Prosjektet har tilført automatiske dørpumper på inngangsdører samt etablering av nytt digitalt nøkkelsystem fra iLOQ.

Styreleder opplyser om følgende pr. 25.02.2025:
Prosjekt for etablering av sykkelparkering og oppgradering av uteområdet: Styret forventer at prosjektet er ferdigstilt våren 2025.

Pågående arbeider for utbedring av skader etter brann: Styret forventer at arbeidene er utbedret i løpet av våren 2025.

Styret vurderer utskifting av lyskilder i garasje og fellesområder.

Det er ikke planlagt noen nye låneopptak, men styret vurderer behovet for vedlikehold kontinuerlig så det kan være aktuelt i nær fremtid.

Det er forventet økning i felleskostnader grunnet inflasjon og økte kostnader for varer og tjenester.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Borettslaget, storbyfellesskapet og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 70 672,- pr. 23.02.2025

Lånenummer: 93727004473, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.02.2025: 2.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 20
Saldo per 23.02.2025: 5 366 616
Andel av saldo: 45 063
Første termin: 30.03.2020Første avdrag: 20.03.2020 (siste termin 30.12.2029)

Lånenummer: 16367731854, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.02.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 115
Saldo per 23.02.2025: 3 049 927
Andel av saldo: 25 610
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.09.2053)

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning.

Fellesformue

Kr 14 441,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viser et underskudd på kr. 1 244 119,-.

Budsjettet for 2024 legger til grunn et underskudd på kr. 903 777,-.

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

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Bestemmelser om leie, salg og kjøp av garasjeplasser er spesifisert i vedtektene.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men det kreves styrets godkjennelse. Nærmere regler om dyrehold er omtalt i husordensreglene, vedlagt i salgsoppgaven.

Borettslagets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 93961724

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 5 104 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt på 5 104 kvm. Tomten er fellesareal.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Rolig og tilbaketrukket beliggenhet på Bjølsen - like ved Akerselva og Nydalen - i et ettertraktet og veletablert boligområde, godt skjermet for trafikk og støy.

Bjølsen er et strøk i bydel Sagene, midt mellom sentrum og Marka. I nord grenser Bjølsen til Nydalen, i sør til Sagene, i vest til Voldsløkka og i øst til Sandaker (med Akerselven imellom). Innen gåavstand er utdanningsinstitusjoner som BI i Nydalen, Tannlegehøyskolen, Sykepleierskolen på Lovisenberg, Universitetet på Blindern, foruten områdene Nydalen, Sagene, Grünerløkka, St. Hanshaugen, Ullevål og Ullevaal Stadion.

Området har et rikt og variert butikk-, service- og kulturtilbud, for både store og små. Her er bl.a. Bjølsen bakeri, Sagene Lunsjbar, Kaffebrenneriet, Mat & Mer, Sofies Hage, Mysterud Bar, MENY dagligvare, gallerier, bank, apotek, yoga- og treningssentre, skoler og barnehager i umiddelbar nærhet. Gangavstand til Nydalen, Storo storsenter med over 130 butikker og spisesteder, Grünerløkka, samt kulturslottet Soria Moria på Torshov.

God offentlig kommunikasjon og forbindelse til sentrum i umiddelbar nærhet med blant annet T-bane og buss nr. 37 og 54. Buss nr. 37 tar deg til Nydalen og Helsfyr, mens buss nr. 54 tar deg til Brekkeskogen og lysløypene om vinteren. Buss nr. 51 fra Godals vei til Maridalen, ca. 5 minutters gange fra leiligheten. På Torshov kan du ta trikken eller buss nr. 30 til Bygdøy. T-bane fra Nydalen eller Storo stasjon.

Med T-bane eller buss er man i Nordmarka og Sognsvann på kort tid. Nordmarka har kanskje Oslos beste forutsetninger for friluftsliv, sommer som vinter, med et fantastisk løypenett.

Akerselva ligger like ved, og her går det en hyggelig tursti langs elvebredden, ned til sentrum i sør og til Maridalsvannet i nord. Det er også grønn turløype til Sognsvann, samt flere gode sykkelmuligheter til Maridalen og Ullevålseter. Nordover langs elva finner du Teknisk museum og badeplasser ved Nydalen, Stilla og Brekkedammen. Gode trenings-, tur- og sykkelmuligheter videre innover i Maridalen. Langs Akerselva arrangeres det årlig "elvevandring" som har blitt en voksende kulturbegivenhet for både store og små. Akerselva byr på industrihistorie, flotte broer og fossefall. Myraløkka med store grøntområder i skrånende terreng mot Akerselva ligger i nærområdet - her arrangeres det konserter i sommerhalvåret.

Voldsløkka idrettsplass med store grøntarealer ligger få minutters gange fra leiligheten, og består av bl.a. tennisbaner, sandvolleyballbaner, Oslo skatehall, fotball-/skøytebaner, joggeløyper, stadion, m.m. Gangavstand til Sats på Sagene, Sats Storo, og Myrens Verksted på Torshov med aktivitetstilbud som treningssenter, klatring og squash.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 07.04.1989.
Det foreligger ferdigattest for ventilasjonsanlegg datert 21.04.1989.
Det foreligger ferdigattest for oppføring av 7 balkonger datert 28.03.2007.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av bad datert 15.07.2020.

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

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger: Rom mellom soverom og bad er opprinnelig byggemeldt og godkjent som bod (s-rom). Rommet er benyttet som et omkledningsrom (P-rom) på befaringstidspunktet. Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten. Merk følgende vedrørende omkledningsrom: da rommet i dag benyttes som garderobe og det er plass til å skifte i rommet, blir rommet definert som et p-rom. I henhold til opplysninger i fra nåværende eier: Utvidelse av eksisterende stue (vinterhage) hvor vegg med dør er tatt bort, Utført av tidligere eier. Bruksendringen er ikke søknadspliktig dersom det ikke medførte endringer på brannskille eller bæring. Dette er ikke ytterligere vurdert.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht. S-2731. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker i området:
Saksnr: 201719253 - Saken gjelder Stavangergata

Pågående byggesaker i området:
Moldegata 10 - Oppføring av leilighetsbygg - Saksnummer: 202214935.

Bergensgata 41 - 43 - Etablering av fortau - Saksnummer: 202013759

Moldegata 3-5 - Utskifting av vinduer - Saksnummer: 202457847

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/222/142:
30.10.1942 - Dokumentnr: 303392 - Bestemmelse om bebyggelse
vedr. skur m.v.
Overført fra gnr 222 bnr 146.

18.10.1965 - Dokumentnr: 517391 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra gnr 222 bnr 146.

15.05.1987 - Dokumentnr: 30182 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom

19.08.1987 - Dokumentnr: 53343 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

30.05.1989 - Dokumentnr: 33335 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:209
vedr. uteareal m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Konverteringsfeil. Korrekt dokumentnummer er 38335. Korrekt tinglysingsdato er 15.06.1989

09.03.1990 - Dokumentnr: 16398 - Bestemmelse om bebyggelse
Byggeforbud på nærmere angitt avstand

03.04.2019 - Dokumentnr: 393256 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:41
Rett til å anlegge kummer
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

25.11.1890 - Dokumentnr: 900188 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA MARIDALSVEIEN 232

17.02.1987 - Dokumentnr: 10820 - Sammenslått med denne matrikkelenhet: gnr.222 bnr.144, 146, 148 og 149.

17.02.1987 - Dokumentnr: 10821 - Sammenslått med denne matrikkelenhet: gnr.222 bnr.150.

15.06.1989 - Dokumentnr: 38334 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:222 Bnr:209

09.11.1990 - Dokumentnr: 68076 - Målebrev

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene

deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum – estimert til kr. 43 836,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 762,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 119 798,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 2. mars 2025

Megler

Ingrid Elgaaen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Tlf. 41613453

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Vedlegg

Maridalsveien 238

Maridalsveien 238

Nabolaget Bjølsen - vurdert av 386 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.)	430 elever, 37 klasser	10 min / 0.8 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	496 elever, 28 klasser	11 min / 0.9 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	656 elever, 36 klasser	14 min / 1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	472 elever, 30 klasser	13 min / 1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	394 elever, 29 klasser	22 min / 1.7 km
Nydalen videregående skole	960 elever	12 min / 0.8 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	6 min / 3.2 km

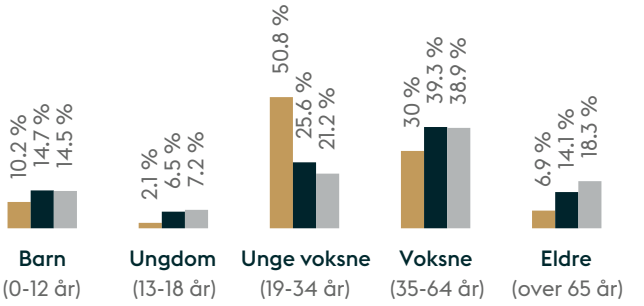
Offentlig transport

Badebakken	Linje 37, 54	2 min / 0.1 km
Nydalen	Linje 4, 5	11 min / 0.8 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	12 min / 0.9 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	22 min / 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min / 4.9 km

Barnehager

Montesorribhg. Solsikken Maris...	12 barn	3 min / 0.2 km
Mor Gohjertas barnehage (0-5 å...	101 barn	4 min / 0.3 km
Badebakken barnehage (1-5 år)	53 barn	4 min / 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjølsen	3 891	3 044
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Bra 67/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	3 min
Bakkehaugen	8 min
Fitnesspoint Nydalen	8 min
CrossFit Oslo	8 min

«37-bussen, rett ved BI og mange studenter :) Fine grøntområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Torshov og Gamle Oslo kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Maridalsveien 238
0467 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Andelsleilighet
Byggeår: 1988
BRA: 68 m^2
BRA-i: 62 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	6	7	0	1

Supertakst
GNR: 222 BNR: 142 ANR: 52

Joakim Langbråten
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Maridalsveien 238
0467 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: 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	**Tilstandsgrad 3: 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
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskiller, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/19528

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 gis grunnet karmer er værslitte utvendig samt innvendig på vindu i soverom.
Det registreres ikke tilfredsstillende tettelister rundt vinduer i vinterhage.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Beskrivelse:
Vinduer er fra 1988.
Innerdører fra 2025.

Anbefalte tiltak

Utskifting av vinduer anbefales i tiden som kommer.
Overflatebehandlinger anbefales.
Tettelister bør monteres for å unngå varmetap.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken fra 2012 og type Epoq. Det er montert automatisk vannstopper etter dagens krav.

TG2: Manglende montert komfyrvakt.
Skader i benkeskap som tilsier behov for tiltak.

Beskrivelse:
Parkett på gulv. Fils mellom over og underskap. Malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med glatte fronter. Deler av overskapsfronter har innfelt glass og spotter innfelt i innredning. Laminat benkeplate. Underlimt oppvaskkum med ettgreps armatur fra FM Mattsson. Spotter under overskap og stikk på vegg. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert mikroovn, stekeovn og oppvaskmaskin. Opplegg for frittstående kjøl/fryseskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utbedringer av overnevnte avvik anbefales.

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med samelet/borettslaget om muligheten for dette.

Elektrisk

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

Følgende arbeider har blitt utført:
2025:
Bad: Byttet defekt termostat, likt mot likt. Byttet led stripe og trafo i speil. Utført av Boligelektrikeren AS, datert 2025-02-21.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det ikke kan utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

I henhold til tidligere salgsprospekt er badet renovert i 2014 av Frøiland Bygg AS.

Tilstandsgrad 2 gis:
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg hvor vegghengt wc er montert.
Manglende heft av silikonfuge i dusjsone.
Sprekt silikonfuge i overgang vegg og tak.

Beskrivelse:
Det registreres hullyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.
Fugemasse i overgang gulv/ vegg i dusjsone bør utbedres.

Oppsummering av sanitærutstyr

Tilstandsgrad 2 gis grunnet avskaling av maling på baderoms innredningen.

Beskrivelse:
Byttet lister under dusjvegger i 2025/24.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Avskaling av maling på servantskap bør utbedres.

Øvrig: Overflater i vinterhage

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 gis grunnet overgangen i himlingen mellom stue og vinterhage tilsier behov for tiltak ved registret riss/sprekker.

Anbefalte tiltak

Utbedring av overnevnte avvik anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsbereder var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet. Bereder er plassert i felles kjeller.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Rom mellom soverom og bad er opprinnelig byggemeldt og godkjent som bod (s-rom). Rommet er benyttet som et omkledningsrom (P-rom) på befaringstidspunktet. Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.
Merk følgende vedrørende omkledningsrom: da rommet i dag benyttes som garderobe og det er plass til å skifte i rommet, blir rommet definert som et p-rom.
I henhold til opplysninger i fra nåværende eier: Utvidelse av eksisterende stue (vinterhage) hvor vegg med dør er tatt bort. Utført av tidligere eier.
Bruksendringen er ikke søknadspliktig dersom det ikke medførte endringer på brannskille eller bæring. Dette er ikke ytterligere vurdert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.6.2024

Rapportdato
27.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Herman Kjærnsmo**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Rapportens gyldighet er fra befaringstidspunktet datert 17/06/2024 og ikke fra når rapporten ble oppdatert datert 27/02/2025.
Rapporten er gyldig i 1 år.

Informasjon om boligen

Adresse: **Maridalsveien 238, 0467 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **222** Bruksnr: **142** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **52** Leilighetsnr: **H0302**

Byggeår: **1988 - Kilde: eiendomsverdi.no**
Boligtype: **Andelsleilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er forblendet med teglstein/pusset overflate. Taket er et valmtak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Elektriske arbeider utført av Boligelektrikeren AS.	Ja
2025	Montert svar/porttelefon. Utført av Vrio lås & nøkkel AS	Ja
2025/24	Bad: Byttet innerdør og lister i underkant av dusjvegger. Utført som egeninnstas.	Nei
2024	Malt overflater. Utført som egeninnsats.	Nei
2024	Arbeider med vinterhage i forbindelse med en lekkasje. Utført i regi av borettslaget.	Nei
2020	Byttet gulv i kjøkken. Utført av Trygg VVS.	Ja
2020	Bad: Byttet nytt dusjarmatur. Utført av Trygg VVS.	Ja
2019/20	Nytt vann og avløpsrør i eksisterende bygg samt noe innvendig i boenheten i forbindelse med bad/kjøkken. Utført i regi av borrettslaget/Trygg VVS.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger, de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	62	62	0	0	0
Kjellerbod	6	0	6	0	0
Totalt m²	**68**	**62**	**6**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på ca. 6m² (medtatt som BRA-e). Takhøyde er målt til ca 2,36m. Merket L52. Gitterløsning.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører har hvit omramming. Entredør har lyd - og brannklassefisering 35dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er fra 1988. Innerdører fra 2025.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Tilstandsgrad 2 gis grunnet karmer er værslitte utvendig samt innvendig på vindu i soverom. Det registreres ikke tilfredsstillende tettelister rundt vinduer i vinterhage. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes. Beskrivelse: Vinduer er fra 1988. Innerdører fra 2025.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av vinduer anbefales i tiden som kommer. Overflatebehandlinger anbefales. Tettelister bør monteres for å unngå varmetap.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 2 mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 2 mm over hele rommet og ca. 2 mm over 2 meter. Det registreres stedvis knirk i overgang stue/soverom. Normal bruksslitasje i henhold til alder.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-2**
Kjøkken fra 2012 og type Epoq. Det er montert automatisk vannstopper etter dagens krav. TG2: Manglende montert komfyrvakt. Skader i benkeskap som tilsier behov for tiltak. Beskrivelse: Parkett på gulv. Flis mellom over og underskap. Malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med glatte fronter. Deler av overskapsfronter har innfelt glass og spotter innfelt i innredning. Laminat benkeplate. Underlimt oppvaskkum med ettgreps armatur fra FM Mattsson. Spotter under overskap og stikk på vegg. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert mikroovn, stekeovn og oppvaskmaskin. Opplegg for frittstående kjøl/fryseskap.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Utbedringer av overnevnte avvik anbefales.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	**TG-2**
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.	

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Rom mellom soverom og bad er opprinnelig byggemeldt og godkjent som bod (s-rom). Rommet er benyttet som et omkledningsrom (P-rom) på befaringstidspunktet. Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten. Merk følgende vedrørende omkledningsrom: da rommet i dag benyttes som garderobe og det er plass til å skifte i rommet, blir rommet definert som et p-rom. I henhold til opplysninger i fra nåværende eier: Utvidelse av eksisterende stue (vinterhage) hvor vegg med dør er tatt bort. Utført av tidligere eier. Bruksendringen er ikke søknadspliktig dersom det ikke medførte endringer på brannskille eller bæring. Dette er ikke ytterligere vurdert.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder: Bad: 2,32m Stue: 2,38m Soverom: 2,39m	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i stue/ soverom.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt. Det er montert brannslange i benkeskap fra 2021.	

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Rørfornyelse av eksiterende avløpsrør i bygget samt deler av bad/kjøkken i 2019/20. Utført av Trygg VVS.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Rørfornyelse av eksiterende avløp i bygget samt deler av bad/kjøkken i 2019/20. Utført av Trygg VVS. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Rørfornyelse av eksiterende vannledninger i bygget samt deler av bad/kjøkken i 2019/20. Utført av Trygg VVS.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Rørfornyelse av eksiterende vannledninger i bygget samt deler av bad/kjøkken i 2019/20. Utført av Trygg VVS. Fordelerskap er plassert i vegg fra entre mot bad. Stoppekran er plassert i fordelerksp Stoppekran fungerer som tiltenkt.	

6.7 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i entre.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Følgende arbeider har blitt utført:
2025:
Bad: Byttet defekt termostat, likt mot likt. Byttet led stripe og trafo i speil. Utført av Boligelektrikeren AS, datert 2025-02-21.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1998?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

Følgende arbeider har blitt utført:
2025:
Bad: Byttet defekt termostat, likt mot likt. Byttet led stripe og trafo i speil. Utført av Boligelektrikeren AS, datert 2025-02-21.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet ei-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det ikke kan utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført ei-kontroll.

6.8 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Varmvannsbereder var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet. Bereder er plassert i felles kjeller.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm. Avtrekk fra bad.

6.10 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv 40x60 og flis på vegger 30x60. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Newform. Speil med lys på vegg. Veggskap i glatt utførelse. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og veggmontert wc.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

I henhold til tidligere salgsprospekt er badet renovert i 2014 av Frøiland Bygg AS.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

I henhold til tidligere salgsprospekt er badet renovert i 2014 av Frøiland Bygg AS.

Tilstandsgrad 2 gis:
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg hvor vegghengt wc er montert.
Manglende heft av silikonfuge i dusjsone.
Sprekt silikonfuge i overgang vegg og tak.

Beskrivelse:
Det registreres hulyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand. Konkrete oppiyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.
Fugemasse i overgang gulv/ vegg i dusjsone bør utbedres.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1

Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på sluk og membran er fra 2014. Det ble ikke framlagt dokumentasjon av utførelse på befaringstidspunktet.

Synlig rørgjennomføringer er kun tettet i overgang med fugemasse / silikon.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-2

Tilstandsgrad 2 gis grunnet avskaling av maling på baderoms innredningen.

Beskrivelse:
Byttet lister under dusjvegger i 2025/24.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Avskaling av maling på servantskap bør utbedres.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt TG-0

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved omkledningsrom (opprinnelig bod) mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 44%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.11 Øvrig: Overflater i vinterhage

Beskrivelse

Overgangen i himlingen mellom stue og vinterhage tilsier behov for tiltak ved registret riss/sprekker.

Oppsummering av øvrig TG-2

Tilstandsgrad 2 gis grunnet overgangen i himlingen mellom stue og vinterhage tilsier behov for tiltak ved registret riss/sprekker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av overnevnte avvik anbefales.

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kjærnsmo, Herman	9578-5999-4-4267306	2025-03-01 17:23:22

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
1. mar. 2025

Oppdragsnummer
29-0184/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Maridalsveien 238, 0467 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Herman Kjærnsmo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. desember 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 86309792
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble gjennomført av tidligere eiere. Ref. tilstandsrapport "I henhold til tidligere salgsprospekt er badet renovert i 2014 av Frøiland Bygg AS." Bad: Byttet defekt termostat, likt mot likt. Byttet led stripe og trafo i speil. Utført av Boligelektrikeren AS, datert 2025-02-21.

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, blitt gjennomført arbeid gjennom borettslaget på taket i vinterhagen etter en mindre lekkasje.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad: Byttet defekt termostat, likt mot likt. Byttet led stripe og trafo i speil. Utført av Boligelektrikeren AS, datert 2025-02-21.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført gjennom borettslaget av Trygg VVS

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ref tilstandsrapporten garderobe og fjernet vegg med dør mellom stue og vinterhagen. Gjennomført av tidligere eier.

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

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

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Ref tilstandsrapport "Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg hvor vegghengt wc er montert."

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

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

Beskriv: Lekkasje i kjeller august 2024, var ikke lekkasje i rommet der boligens bodd er.

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

Beskriv: Utbedret taket over vinterhagen, gjennomført gjennom borettslaget.

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

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

Beskriv: Ref tilstandsrapporten "himlingen mellom stue og vinterhage tilsier behov for tiltak ved registret riss/sprekker."

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport med befaringsdato 17.6.2024

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapporten 17.6.2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0184/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kjærnsmo, Herman	**2025-03-01**

Identifikasjon

bankID Kjærnsmo, Herman

SIGNICAT

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

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 Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 7.938,- 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
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1500,-

* Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbysamarbeidet 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

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 23.02.25 Side 1 av 3

Badebakken Borettslag	**Vår ref.:** 901/52	**Fødselsdato eier:**	20.10.1999
Maridalsveien 238	**Type:** Borettslag tilknyttet		
0467 OSLO	**Eiere:** Herman Kjærnsmo		
Organisasjonsnr: 943 792 755	**Andelsnr:** 52		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 209**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	697
	Renter felleslån 2	119
	Felleskostnader	3 257
	Renter felleslån	106
	Avdrag felleslån 2	30

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

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.

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	70 672	Gjeld siste årsoppg.:	70 672
Klient ajourf. lån:	8 416 542,93	Klient gj. s. årsoppg.:	8 416 542

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 93727004473, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.02.2025: 2.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 20
Saldo per 23.02.2025: 5 366 616
Andel av saldo: 45 063
Første termin: 30.03.2020Første avdrag: 20.03.2020 (siste termin 30.12.2029)

Lånenummer: 16367731854, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.02.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 115
Saldo per 23.02.2025: 3 049 927
Andel av saldo: 25 610
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.09.2053)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Jim Thorsen
Adresse:	Maridalsveien 236
Postnr/-sted:	0467 OSLO
Telefon:	Mob.: 45473547
E-post:	styret@badebakken.no
Webside:	www.badebakken.no

5: Restanse felleskostnader pr. 23.02.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 23.02.25 Side 2 av 3

Badebakken Borettslag	**Vår ref.:** 901/52	**Fødselsdato eier:**	20.10.1999
Maridalsveien 238	**Type:** Borettslag tilknyttet		
0467 OSLO	**Eiere:** Herman Kjærnsmo		
Organisasjonsnr: 943 792 755			

5: Restanse felleskostnader pr. 23.02.2025

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

Gjeld: 70 672 Andre inntekter: 832

Annen formue: 14 441 Utgifter: 2 505

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

7: Pålydende

Pålydende: 100 Opprinnelig innskudd: 335 000

Andelsnr: 52 Partialobligasjonsnr: 52

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1988		
Gårds/bruksnr:	222/142		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	5104.3

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Polisenr: 93961724

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0302

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Følger ikke bolig ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Ja	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:

Andre spesielle opplysninger: Enkelte boliger har balkonglån som betjenes som et tillegg til felleskostnadene pr mnd.

Parkering: Garasje følger ikke samtlige leiligheter. Følgende leiligheter kan selges med garasje (opprinnelig garasjeinnskudd): 1, 5, 6, 7, 10, 11, 15, 16, 22, 24, 27, 29, 34, 37, 38, 39, 42, 46, 53, 54, 59, 60, 62, 63, 65, 66, 69, 72, 75, 77, 78, 83, 84. Usbl tar forbehold om byttinger/salg som evt har blitt gjort av eiere/borettslaget. Borettslaget leier ut noen få plasser til motorsykler/sykler.

Boligselskapet mottar eiendomsskatteseddel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo kommune. Andelene som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og medio oktober. Har det vært eierskifte i perioden må fordelingen av eiendomsskatten avtales mellom ny og gammel eier, men nåværende eier er ansvarlig for betaling av fakturaen til boligselskapet. Eventuelle spørsmål eller klage på eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i boligselskapet

Vaktmester: Vaktmester Andersen AS.

Leiligheter med samme areal kan ha ulikt nivå på felleskostnadene. Dette kan skyldes overføring av garasjeplass. Borettslaget v/styret har etter søknad godkjent enkelte tilfeller av overdragelse mellom leiligheter. Ettersom både felleskostnader og fellesgjeld også hensyntar garasjene blir det unøyaktigheter når f.eks. en leilighet med lite areal overtar garasjeplassen til en leilighet med stort areal. Prinsippet er at den som selger garasjen skal ha samme fellesgjeld og felleskostnader som en tilsvarende leilighet uten garasje.

Borettslaget har ikke felles abonnement på TV eller bredbånd. Til andelen følger det med en TV-boks som kan benyttes til RiksTV. Eget individuelt TV-abonnement kan bestilles av andelseier.
Borettslaget har fiber installert til hver andel. Et eget individuelt bredbåndsabonnement fra HomeNet kan bestilles av andelseier. Kostnader for TV-abonnement eller bredbånd må andelseiere selv stå for.

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.

Boligopplysninger:

Badebakken Borettslag	**Vår ref.:**	901/52	**Fødselsdato eier:**	20.10.1999
Maridalsveien 238	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0467 OSLO	**Eiere:**	Herman Kjærnsmo		

Organisasjonsnr: 943 792 755

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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.

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

Vedtekter

for

Badebakken borettslag Org nr. 943 792 755

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 19. februar 1987, med senere endringer og sist den 30. mai 2023

1INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål
Badebakken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

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

2ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av 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 tyve 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.

2-4 Sammenslåing av andelsleiligheter

(1) En andelseier kan etter godkjenning fra styret slå sammen to av de opprinnelige 84 andelsleilighetene, gitt at de tekniske forutsetninger er til stede, og andelseier har kjøpt andel for tilstøtende leilighet (over/under/ved siden). Hvis forutsetningene for sammenslåing er oppfylte, skal styret i forbindelse med sammenslåing av leiligheter godkjenne sammenslåing av andeler, jf. vedtektenes pkt. 8-3.

(2) Andelseier som ønsker å gjennomføre slik sammenslåing er ansvarlig for å fremskaffe all nødvendig teknisk dokumentasjon som kreves av styret og må dekke alle omkostninger knyttet til sammenslåingen.

(3) Sammenslåing skal være gjort senest 12 måneder etter styrets godkjenning av sammenslåing. Hvis sammenslåing ikke er gjort innen 12 måneder må andelseier selge en av andelsleilighetene og dekke alle omkostninger knyttet til dette.

(4) Det er ikke anledning til fremleie av noen av de berørte andelsleilighetene i perioden sammenslåingsprosessen pågår.

(5) Fordelingsnøkkelen for andelen som slettes skal legges til fordelingsnøkkelen for andelen som beholdes. Partialobligasjonen for andelen som slettes skal legges til partialobligasjonen for andelen som beholdes.

(6) Dersom begge andelene som skal slås sammen har garasjeplass, må den ene selges til en annen andelseier slik at vedtektenes pkt. 2-7 (5) oppfylles.

(7) Ved sammenslåing av leiligheter vil den nye andelen disponere bodene som tilhørte de to tidligere andelene.

2-5 Utbygging av loft
(1) Utbyggingen av loftet må følge de retningslinjer som gjelder for loftsutbygging.

(2) En andelseier kan etter godkjenning fra styret bygge ut loftet over egen leilighet gitt at de tekniske forutsetninger er til stede og at kravene i retningslinjer til loftsutbygging e fulgt. Hvis forutsetningene for utbygging er oppfylte, skal styret i forbindelse med utbygging av loftet godkjenne endring av bebyggelsen, jf. vedtektenes pkt. 8-3.

(3) Andelseier som ønsker å gjennomføre loftsutbygging er ansvarlig for å fremskaffe all nødvendig teknisk dokumentasjon som kreves av styret og må dekke alle omkostninger knyttet til utbyggingen, jfr. retningslinjer for loftsutbygging.

(4) Utbyggingen skal være gjennomført senest 2 år etter kontraktsinngåelse. Hvis utbyggingen ikke er gjennomført innen fristen, kan borettslaget fullføre utbyggingen på utbyggers regning.

2-6 Boder og andeler
(1) Boder er knyttet til hver enkelt andel og kan ikke kjøpes eller selges.

(2) Boder kan ikke fremleies eller byttes mellom andeler uten styrets godkjennelse.

(3) Dersom to andelseiere ønsker å bytte fysiske boder seg imellom, skal styret informeres og det skal være utfylt en enkel kontrakt mellom partene som bytter, der partene får en kopi hver og styret beholdet ett eksemplar.

2-7 Salg og kjøp av garasjeplasser
(1) Andelseiere kan kjøpe og selge garasjeplasser seg imellom etter samtykke fra styret, og det skal foreligge skriftlig kontrakt. Den skriftlige kontrakten skal spesifisere endring av fordelingsnøkkel og partialobligasjon mellom andelene, i tillegg til fordeling av kostnader for overdragelse mellom kjøper og selger. Felleskostnader og andel fellesgjeld på kontraktsinngåelsens tidspunkt skal beregnes ut fra ny fordelingsnøkkel og tas med i kontrakten.

(2) Alle kostnader knyttet til overdragelsen dekkes av andelseierne, dvs. kjøper og selger.

(3) Styret sørger for endring av fordelingsnøkkelen og partialobligasjon for andelene som berører. For andel som kjøper garasjeplass, skal fordelingsnøkkel økes med et tillegg tilsvarende det som gjelder for andre andeler med garasjeplass. Partialobligasjon skal skrives opp med kroner 75 000. For andel som mister garasjeplass, skal fordelingsnøkkel reduseres til det som gjelder for andre andeler uten garasjeplass. Partialobligasjon skal skrives ned med kroner 75 000.

(4) Selger må fremlegge skriftlig samtykke fra alle som har pantesikkerhet i selgers andel.

(5) En andel kan kun ha bruksrett til 1 – én – garasjeplass. Dette gjelder også dersom andelseier erverver en ekstra bruksrett ved sammenslåing av leiligheter, i slike tilfeller må den ekstra bruksretten til garasjeplass selges innen 12 måneder.

(6) Andelseier med garasjeplass kan leie ut garasjeplassen. Før utleie må styret få informasjon om leietakers navn, registreringsnummer på kjøretøy samt telefonnummer. Andelseier står rettslig ansvarlig for bruken av plassen selv om plassen er utleid.

(7) Dersom to andelseiere med garasjeplass ønsker å bytte fysiske garasjeplasser seg imellom, skal styret informeres og det skal være utfylt en enkel kontrakt mellom partene som bytter, der partene får en kopi hver og styret beholder ett eksemplar. Styret sørger for å oppdatere sin informasjon og sørger også for å få oppdatert andelsnummer på veggen ved årlig vedlikehold.

3FORKJØPSRETT

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.

4BORETT 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.

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.

5VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av 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 oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Overflatevedlikehold av balkonger/plattinger er andelseiers ansvar. Overflatevedlikeholdet omfatter, men er ikke begrenset til, maling, oljing / beising av alt treverk, rensing av sluk, snørydding samt annet alminnelig vedlikehold.

(9) Eksterne anlegg som er satt opp av beboer etter godkjennelse fra styret vil ikke utløse vedlikeholdsplikt for borettslaget. Dette omfatter, men er ikke begrenset til, anlegg som markiser, utvendige persienner, takterrasser, piper og varmluftpumper. Styret skal tinglyse heftelser på større eksterne anlegg til andeler for å sikre at ansvarsforholdet følger andelen ved salg. Dersom borettslaget påføres ekstra kostnader som følge av manglende vedlikehold, kan borettslaget kreve kostnader for nødvendige utbedringer, delvis eller i sin helhet, refundert fra andelseier.

(10) Godkjente eksterne anlegg kan pålegges fjernet eller flyttet på for andelseiers regning dersom vedlikehold av den generelle boligmassen krever det.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

(6) Borettslaget har vedlikeholdsansvar for fasade og vil således være ansvarlig for alt større vedlikehold av balkong/platting. Dette omfatter reparasjon og utskifting av dekke og bærende konstruksjoner. Dette ansvaret sikres et fast påslag i husleien til berørte

andelseiere. Takterrasser er ikke omfattet av denne vedlikeholdsplikten, og ansvaret for takterrassen vil tilfalle andelseier gjennom heftelser på den enkelte leilighet.

(7) I henhold til lover og forskrifter relatert til brann, er borettslaget ansvarlig for å ha varslings- og slokkeutstyr i hver leilighet, og alle leiligheter i Badebakken borettslag har fått montert slikt utstyr. Andelseiere er ansvarlige for at dette utstyret ikke ødelegges. Faste installasjoner, som brannslanger eller røykvarslere, skal ikke fjernes. Utstyr kan likevel flyttes i kortere perioder i forbindelse med vedlikehold, som f.eks. ved malearbeider. Dersom andelseier får borettslagets utstyr fjernet eller ødelagt vil borettslaget kunne pålegge beboer om å erstatte utstyret i sin helhet.

5-3 Oppussing av våtrom

(1) Før oppussing av baderom skal styret få skriftlig melding slik at arbeidet kan kontrolleres. Vi gjør oppmerksom på at styret har inspeksjonsrett i leilighetene og kan pålegge beboer å utføre nødvendig vedlikehold. Beboere er selv ansvarlig for alt indre vedlikehold, og også for følgeskader på naboens leilighet som følge av manglende vedlikehold.

(2) Dersom det i forbindelse med oppussing av bad er nødvendig å skifte ut eksisterende sluk, kan andelseier få dekket utgifter til nytt sluk opp til et maksimumsbeløp fastsatt av styret. Det forutsettes at arbeidet er utført forskriftsmessig og av kvalifiserte fagfolk etter våtromsnormen. Styret må informeres før arbeider igangsettes, og søknad om refusjon må vedlegges dokumentasjon på utgifter og utført arbeid. Styret kan kreve visuell inspeksjon av badet før søknaden innvilges. Andelseier som søker om slik refusjon kan først få behandlet sin søknad om refusjon når arbeidet er gjennomført og søker må være gyldig andelseier når arbeidene igangsettes og frem til et styrevedtak vedrørende refusjon foreligger. Det utbetales således ikke erstatning om andelseier har solgt sin andel og flyttet fra borettslaget før søknaden er ferdig behandlet.

6PÅLEGG 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7FELLESKOSTNADER 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.

8STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med to 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.

(3) Vedtak om sammenslåing av andeler trenger ikke generalforsamlingens samtykke, men kan godkjennes av styret, jf. borettslagslovens § 3-5 (4).

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9GENERALFORSAMLINGEN

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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

HUSORDENSREGLER FOR BADEBAKKEN BORETTSLAG
(Sist endret på generalforsamling 30.05.2023)

1. INNLEDNING

Hver beboer plikter å påse at han, hans husstand eller andre som han er ansvarlig for, eller gir adgang til bygningene, holder ro og orden slik at det ikke voldes ulempe eller ubehag for andre beboere.

Som husordensregler gjelder også særskilte tekniske bestemmelser (f. eks. Bygningsforskriftene), bestemmelser som byggefirmaer eller leverandører måtte gi når det gjelder bruk av byg ningsmateriell innendørs, samt for ventilasjonssystemer, våtrom, vann, klosetter fellesantenneanlegg, tekniske installasjoner o.l.

2. RO OG ORDEN

Mellom kl. 23.00 - 07.00 skal det være nattero i boligene og på borettslagets område. I dette tidsrommet skal det ikke spilles på instrumenter, nyttes støyende høyttalere, vaskemaskin, tørketrommel eller forårsakes annen støy som sjenerer øvrige boliger.

a) Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskapelighet etter kl. 22.00, skal beboerne av tilstøtende boliger forespørres.

b) Utgangsdørene i blokkene/garasjeanlegget skal til enhver tid være låst.

c) NØDUTGANG - Maridalsvn. 236 (hus 5): Nødutgang (vindeltrapp) i hus 5 skal bare benyttes som rømningsvei i nødstilfeller.

d) Inngangspartiene er fellesareal som skal passe for alle beboere i ulike livsfaser. I tillegg skal inngangspartiet være slik at rengjøringen kan foregå på best mulig effektiv måte og slik at det er en sikker rømningsvei. Inngangspartiene skal derfor være mest mulig nøytrale og ryddige og sykler og annet utstyr skal ikke plasseres i inngangspartiet. Dog tillates en barnevogn pr. barn plassert i gangpartiet.

   Som generell regel gjelder at det til enhver tid på døgnet skal vises tilbørlig hensyn til andre beboere.

   I forbindelse med oppussing kan styret kreve at støyende arbeid som utføres utendørs stanses. Dette inkluderer, men er ikke avgrenset til, fliskutting og saging av materiale. Dette gjelder også arbeider på dagtid hverdager og helge- og helligdager.

   I forbindelse med oppussing skal alle materialer ryddes vekk så raskt som mulig. Materialer skal fraktes bort fra borettslagets eiendom og ikke kastes i felles søppelanlegg.

   Gjenstander hensatt på fellesarealer ute og inne inkludert fellesområdet i kjeller kan fjernes etter beskjed fra styret. Det kan ikke kreves erstatning for tap i forbindelse med opprydning av gjenstander på fellesarealer.

3. HUSDYRHOLD

Hunde- og kattehold eller hold av andre husdyr er betinget av:

a) Husdyr kan først anskaffes eller medtas etter at søknad om det er innvilget av styret. Dette gjelder også ved eventuell gjenanskaffelse av husdyr.

b) At dyret til enhver tid er under eierens kontroll og ikke tillates å løpe løs på borettslagets område.

c) At dyret ikke på noen måte er til sjenanse for andre.

d) At lufting av dyr skjer under kontroll slik at en unngår at dyreeksprementer spres utover plener, veier, sandkasser, blomsterbed etc.

e) At forskriftene om båndtvang etterkommes.

f) Den som ikke overholder pkt. 3a), b), c), d) og e) vil få en skriftlig henvisning om reglene fra styret, og ved eventuell gjentagelse vil bortsetting/avliving av dyret bli krevet.

4. RENHOLD

a) Det er ikke tillatt å plassere "søppel" andre steder enn i containerne i søppelbodene. Husholdningsavfall legges i anviste beholdere, som lukkes etter bruk. Avfallet emballeres forsvarlig. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for forskriftsmessig levering.

b) Hovedrengjøring av fellesrom/ -område skal foretas en gang årlig. Ansvarsområder vil bli fastlagt av styret i samråd med huskontakter/beboerne.

c) - Klestørking i trappeoppganger eller på andre fellesarealer i borettslaget er ikke tillatt.
   - Banking av tepper o.l. fra balkonger er ikke tillatt.

d) Lufting av leilighetene. Det er ikke tillatt å lufte leilighetene mot trappeoppgangene. Utgangsdørene skal holdes lukket. Det henstilles til bruk av ventilasjonsanlegg/vinduer ved utlufting av boligen.

5. DUGNADER

Alle beboere har plikt til å delta på dugnader.

6. FELLESAREALET

Ballspill og andre støyende aktiviteter som er til sjenanse for andre beboere er forbudt på fellesarealet.

7. FELLESROMMET

Fellesrommet kan leies av beboere til sammenkomster og lignende. Fellesrommet er direkte nabo med flere leiligheter. Det er derfor viktig at det tas hensyn, slik at ikke beboere i disse leilighetene blir forstyrret. Brudd på disse reglene kan føre til at leietaker ikke får lov til å leie fellesrommet ved senere anledninger. Regler for utleie av fellesrommet er gitt i Vedlegg 1.

8. GARASJEANLEGG

a) Garasjeanlegget skal kun brukes til parkering av kjøretøy. Området er ikke beregnet for oppbevaring av beboernes eiendeler utover dette. Det er ikke tillatt å etablere oppbevaringsløsninger slik som fastmonterte hyller, skap, bygge boder eller lignende.

b) Alle plasser skal være oppmerket og kjøretøy skal parkeres innenfor oppmerket område, slik at det ikke hindrer ferdsel og/eller tilgang for andre brukere.

c) Etter avtale med styret er det lov å installere permanente anker i gulv og vegg for fastlåsing av mindre kjøretøyer som f.eks. motorsykler.

d) Følgende kjøretøyrelatert utstyr kan lagres på bakken på eget oppmerket område, under forutsetning av at det fjernes ved varsel om feiing av garasje og ellers ikke er til hinder for andre andelseiere:

1. Et sett hjul (dekk) – maksimalt 4 stykk
2. Takstativ (ikke takboks) og sykkelstativ for bruk på kjøretøy
3. Hundebur
4. Seter til kjøretøy (barneseter, uttakbare seter)

9. DIVERSE

a) **Markiser etc.**
Anskaffes markiser, blomsterkasser o.l. er leilighetens innehaver ansvarlig for at det monteres slik at det ikke oppstår fare for andre, eller sjenerer naboer. Ved anskaffelse av markiser skal disse være av type og farge som er fastsatt av beboerne i fellesskap. Pr. idag er det følgende vedtak som gjelder:
Eventuelle utvendige persienner skal være lyse aluminiumsfargede, og skal for øvrig godkjennes i henhold til styrets retningslinjer.

b) Oppsetting av stenger for flagg eller vimpler skal forelegges styret.

c) Trinnlydgjennomgang i blokkene. På grunn av problemer vedrørende trinnlydgjennomgang (støy) i blokkene gjøres beboerne herved oppmerksom på dette, og vi ber om at det blir vist aktsomhet ovenfor disse "faktiske" tekniske forhold i borettslagets bygningsmasse.

d) Andelseiere kan, etter godkjenning fra styret, montere jordede stikkontakter på yttervegg over balkong/terrasse/svalgang. Disse skal ikke vesentlig endre fasadens utseende eller på noen måte være skjemmende/forstyrrende. Før eventuelle installasjoner, som f.eks. terrassevarmer, må beboer søke styret og få godkjenning av løsning. Eventuelle installasjoner må foretas av autorisert elektriker. Samsvarserklæring, risikovurdering og sluttkontroll skal leveres styret ved ferdigstillelse. Godkjenning av stikkontakter på yttervegg, samt godkjenning av evt. installasjoner, må være på plass før de kan tas i bruk.

10. HUSLEIELOVEN

Husleieloven er lagt til grunn for disse husordensregler. Oppstår tvils- eller tolkningsspørsmål vedrørende disse regler, eller om andre forhold, skal husleielovens bestemmelser og husleiekontrakten legges til grunn. Ethvert fremleieforhold av leilighet eller garasje, skal godkjennes av styret i borettslaget i h.h.t. husleieloven og lov om borettslag. Kontraktsformular kan fås ved henvendelse til styret.

11. ENDRINGER, RETTELSER OG TILLEGG

Beboere som måtte ønske tillegg, rettelser eller endringer til disse regler bes meddele dette til styret i god tid før generalforsamling.

12. MELDINGER, KLAGER OG HENVENDELSER

Meldinger fra borettslagets styre eller USBL til andelseierne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme måte som husordensreglenes bestemmelser og inngår dermed som en del av leiekontrakten. Klager eller henvendelser til styret i forbindelse med husordensreglene skal skje skriftlig.

I det beboerne ønskes lykke til med sitt hjem i Badebakken Borettslag, gjøres dette i forvissning om at den enkelte husstand vil medvirke til et godt naboforhold og bomiljø.

13. GRILLING

Grilling på balkonger, plattinger og svalgang er kun tillatt ved bruk av gass- eller elektrisk grill.

14. KJELLERAREALER OG BODER

a) Det skal ikke være installert elektriske stikk i kjellerboder pga. brannfare.
b) Elektriske apparater koblet til felles stikk i kjeller skal ikke forlates uten tilsyn.
c) Lagring av kjemikalier og brennbare materialer skal følge forskrifter fra DSB.no
d) Lagring av eksplosiver i kjellerarealer er forbud.

15. BEBOERS ANSVAR VED UAKTSOMHET

Skader på boligmassen som skyldes andelseiers uaktsomhet og eller brudd på husordensregler og vedtekter vil medføre at andelseier må dekke utgifter borettslaget har i forbindelse med skaden. Dette vil typisk innebære at andelseier må betale egenandelen som er utløst i forsikringssaken. Se også vedtekt 5-1 (7) om vedlikeholdsansvar.

REGLER FOR UTLEIE AV FELLESROM

1. **Ro og orden**: Fellesrommet er direkte nabo med flere leiligheter. Det er derfor viktig at det tas hensyn, slik at ikke beboere i disse leilighetene blir forstyrret. Leietaker har ansvar for at reglene overholdes. Leietaker skal ha kontroll på hvem som slippes inn i fellesrommet. Det skal ikke oppholde seg personer i oppgangene i forbindelse med tilstelninger i fellesrommet.
2. **Temperatur**: Leietaker må selv sette på varmen i rommet. Dette gjøres med tidsbryteren på veggen ved gangen. I hjørnet ved vinduene er det en kraftig vifteovn som raskt varmer opp lokalet. Denne er også styrt av tidsbryter. Ventilasjonsanlegget skal kun benyttes på laveste hastighet. Leietaker må påse at ventiler over vinduene er åpne.
3. **Musikk og støy**: Det er ikke anledning til å spille musikk etter kl. *20.00*, og lydnivået bør holdes rolig etter dette tidspunkt.
4. **Stengetid**: Lokalet skal være stengt, og tømt for folk for kl. *23.00*. Det er ikke tillatt å overnatte i lokalet.
5. **Møbler**: Leietaker må ta godt vare på møblene. Bord skal løftes og ikke skyves over gulvet, da vil bordbeina gå i stykker.
6. **Kjøkkenutstyr**: Leietaker kan benytte utstyret på kjøkkenet, men er da ansvarlig for å vaske det i oppvaskmaskinen, og rydde det på plass i skapene.
7. **Rengjøring**: Fellesrommet, med tilhørende toaletter, gang og kjøkken skal rengjøres grundig etter bruk, selv om ikke alle rom har blitt benyttet. Det finnes støvsuger, svaber og bøtter i skap i gangen ved fellesrommet. Vaskeklut, gulvklut og håndkle til toalettet må leietaker ta med selv. Signér sjekklisten etter rengjøring og levér skjema tilbake til utleieansvarlig. Husk å tømme kjøleskapet og stekeovnen. Dersom leietaker finner at rommet ikke er i forventet stand ved overtakelse, må dette meldes fra til utleieansvarlig umiddelbart.
8. **Skader**: Leietaker er ansvarlig for eventuelle skader på inventar eller fast utstyr. Meld ifra til utleieansvarlig om skader har oppstått.

NB: Brudd på disse ordensreglene kan føre til at leietaker ikke får lov til å leie fellesrommet ved senere anledninger

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Badebakken Borettslag tirsdag 28.05.2024 kl. 18:00 - Fellesrommet i Maridalsveien 242.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong ✓

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong ✓

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: ~~Jim Thorsen~~ Tom Bråten

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: ~~20~~ 21
Antall fremlagte fullmakter:
Totalt:

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. 197.000 ,- ble godkjent ✓

5. Valg

5.1 Valg av leder

Styreleder, Jim Thorsen er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Jim Thorsen for 2 år.

Jim

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Geir Sørensen og Magnar Setekleiv er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Geir Sørensen for 2 år.
Valgt ble: Tom Alexander for 2 år.
Valgt ble: _____ for ____ år.

Geir ~~20~~ 21
Magnar
Tom ~~14~~ 14
Christian 6

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem, Roger Bjugn og Tom Alexsander Bråthen er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Magnar Setekleiv for 1 år.
Valgt ble: Arnhild Torstensen for 1 år.
Valgt ble: _____ for ____ år.

~~Roger~~
Magnar
Arnhild

Møteleder

Protokollvitne



INNKALLING 2024

Badebakken Borettslag

Tirsdag 28.05.2024 kl. 18:00
Fellesrommet i Maridalsveien 242

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.

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Badebakken Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 28.05.2024 kl. 18:00 - Fellesrommet i Maridalsveien 242

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 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

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. 197.000 ,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jim Thorsen (Fra 2022 - 2024)
Styremedlem, Geir Sørensen (Fra 2022 - 2024)
Styremedlem, Magnar Setekleiv (Fra 2022 - 2024)
Styremedlem, Rudolf Mevik (Fra 2022 - 2025)
Styremedlem, Hege Søgaard Moen (Fra 2022 - 2025)
Varamedlem, Roger Bjugn (Fra 2023 - 2024)
Varamedlem, Tom Alexsander Bråthen (Fra 2023 - 2024)

5.1 Valg av leder

Styreleder, Jim Thorsen er på valg.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Geir Sørensen og Magnar Setekleiv er på valg.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem, Roger Bjugn og Tom Alexsander Bråthen er på valg.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**3 020 075**	**3 015 147**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-1 244 119	943 958
Tilbakeføring av avskrivning	71 772	71 772
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	2 000	-1 010 801
B. Årets endring disponible midler	**-1 170 346**	**4 928**
C. Disponible midler	**1 849 729**	**3 020 075**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 203 890	3 637 545
Kortsiktig gjeld	-354 162	-617 470
C. Disponible midler	**1 849 729**	**3 020 075**

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

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	5 233 480	5 038 309	5 472 803	5 510 250
Sum leieinntekt		**5 233 480**	**5 038 309**	**5 472 803**	**5 510 250**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	179 285	71 296	33 000	161 000
Sum annen inntekt		**179 285**	**71 296**	**33 000**	**161 000**
Sum inntekt		**5 412 765**	**5 109 605**	**5 505 803**	**5 671 250**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	26 677	24 929	25 000	27 777
Styrehonorar	3	189 200	176 800	189 200	197 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	71 772	71 772	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		605 322	735 293	789 000	750 000
Kostnad eiendom/lokale	5	416 717	522 138	696 000	586 000
Kommunale avgifter/renovasjon		843 701	703 072	811 000	988 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	11 442	9 202	14 000	35 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	7 826	16 468	23 000	25 000
Reparasjon og vedlikehold	8	3 577 823	850 583	4 091 000	3 021 000
Revisjonshonorar		8 851	8 280	6 000	9 500
Forretningsførerhonorar		143 777	139 725	144 000	151 500
Andre honorar		81 539	201 715	227 000	103 000
Kontorkostnad		3 936	4 959	11 000	8 100
TV/bredbånd		37 453	64 014	32 000	48 000
Kontingent og gaver		24 600	24 600	27 000	25 000
Forsikring		444 479	411 916	445 000	387 000
Andre kostnader		9 745	9 129	20 000	20 000
Sum kostnad		**6 504 860**	**3 974 595**	**7 550 200**	**6 381 877**
Driftsresultat		**-1 092 095**	**1 135 010**	**-2 044 397**	**-710 627**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		133 374	79 229	55 000	45 000
Rentekostnad		285 397	270 281	326 000	238 150
Netto finansposter		**152 024**	**191 052**	**271 000**	**193 150**
Årsresultat		**-1 244 119**	**943 958**	**-2 315 397**	**-903 777**
Overført til/fra annen egenkapital		-1 244 119	943 958	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-1 244 119**	**943 958**	**0**	**0**

Balanse 2023 Badebakken Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	4 619 994	4 619 994
Bygninger	4	79 317 900	79 317 900
Påkostninger	4	4 755 096	4 755 096
Andre driftsmidler	4	480 096	551 868
Sum anleggsmidler		**89 173 086**	**89 244 858**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		23 613	24 389
Kundefordringer		27	1 456
Andre kortsiktige fordringer		1 877	0
Forskuddsbetalte kostnader		146 802	441 921
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 031 572	3 169 779
Sum omløpsmidler		**2 203 890**	**3 637 545**
SUM EIENDELER		**91 376 976**	**92 882 403**

Balanse 2023 Badebakken Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		8 200	8 200
Sum innskutt egenkapital		**8 200**	**8 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		41 750 047	42 994 166
Sum opptjent egenkapital		**41 750 047**	**42 994 166**
Sum egenkapital	9	**41 758 247**	**43 002 366**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	8 441 438	8 439 438
Borettsinnskudd		40 823 129	40 823 129
Sum langsiktig gjeld		**49 264 567**	**49 262 567**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		7 574	12 640
Leverandørgjeld		304 114	590 026
Påløpne renter		1 955	1 461
Annen kortsiktig gjeld		40 519	13 343
Sum kortsiktig gjeld		**354 162**	**617 470**
Sum gjeld		**49 618 729**	**49 880 036**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**91 376 976**	**92 882 403**
Pantstillelser	11	49 264 567	49 262 567

Sted:_____ Dato:_____

Jim Thorsen
Styreleder

Hege Søgaard Moen
Styremedlem

Rudolf Mevik
Styremedlem

Geir Sørensen
Styremedlem

Magnar Setekleiv
Styremedlem

901 Badebakken Borettslag Org. nr 943792755

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Borettslag består av 82. Boligseksjoner
Sameiet er oppført på gnr. 222 g.nr 142 i 0301 Oslo kommune.
Boligselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring. Polise nr.: 86309792.

Noter årsregnskap 2023 Badebakken Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 880 848	3 695 967
3609 Leie parkering	6 000	6 000
3617 Leietillegg balkonger vedlikehold	51 600	51 600
3629 Utleie garasje/p-plass med mva	0	1 750
3650 Innkrevde felleskostn. renter	261 375	261 520
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 033 657	1 019 016
3690 Andre leieinntekter	0	2 456
Sum	**5 233 480**	**5 038 309**

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3957 Nøkkelsalg	0	2 668
3990 Andre driftsinntekter	179 285	68 627
Sum	**179 285**	**71 296**

Konto 3990 gjelder utleie av lokaler, utleie av søppelanlegg og viderefakturering av rørleggerarbeid til Boligbygg, totalt kr 125 857,-. I tillegg inkluderer den innbetalingen fra ladeanlegget i garasjen fra Lyse Energi AS på kr 37 066,-.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	26 677	24 929
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	189 200	176 800
Sum	**215 877**	**201 729**

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

901 Badebakken Borettslag Org. nr. 943792755

Note 4 - Varige driftsmidler

	Grøntanlegg	Tomter	Boligeiendomme	Balkonger	Sykkelstativ	Lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	369 066	4 619 994	79 317 900	2 752 094	75 000	216 764
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	369 066	4 619 994	79 317 900	2 752 094	75 000	216 764
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	314 827	0	0	0	75 000	216 764
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	54 240	4 619 994	79 317 900	2 752 094	0	0
Årets avskrivninger :	18 596	0	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2006	1988	1988	2005	2012	2012
Antatt levetid i år :	20				5	5

	Avfallsanlegg	Infrastruktur ladeanlegg	Brannalarm anlegg	Nye balkonger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	584 125	167 432	213 513	1 835 570
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	584 125	167 432	213 513	1 835 570
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	301 797	0	69 985	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	282 328	167 432	143 528	1 835 570
Årets avskrivninger :	38 942	0	14 234	0
Anskaffelsesår :	2016	2018	2019	2020
Antatt levetid i år :	15		15	

Boligselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring. Polise nr.: 86309792. Borettslag består av 82. Boligseksjoner. Sameiet er oppført på gnr. 222 g.nr 142 i 0301 Oslo kommune.

Borettslaget eier tomten.- Tomt: Areal 5.104,3 m2, gnr.222, bnr.142.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	138 813	115 117
6340 Heisalarm	23 668	17 970
6343 Serviceavtaler	1 622	0
6360 Annet renhold	17 938	20 906
6361 Fast renhold	163 544	166 227
6364 Matteleie	7 824	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	15 657	153 176
6392 Containerleie/tømming	27 376	31 729
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	20 277	17 013
Sum	**416 717**	**522 138**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Leie av datautstyr	11 442	9 202
Sum	**11 442**	**9 202**

Noter årsregnskap 2023 Badebakken Borettslag

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	3 856	4 427
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 018	2 079
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 952	9 352
6552 Driftsmateriell	0	609
Sum	**7 826**	**16 468**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	148 814	436 887
6602 Vedlikehold VVS	164 672	207 605
6603 Vedlikehold elektro	65 102	23 545
6611 Vedlikehold heiser	337 634	35 493
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	63 371	688
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	20 677	27 409
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	14 072	35 208
6643 Glassarbeid/Vindu	0	16 250
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	41 836	11 566
6648 Vedlikehold dører og porter	2 721 648	55 934
Sum	**3 577 823**	**850 583**

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

901 Badebakken Borettslag Org. nr. 943792755

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	8 200	0	8 200
Sum innskutt egenkapital	**8 200**	**0**	**8 200**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	42 994 166	-1 244 119	41 750 047
Sum opptjent egenkapital	**42 994 166**	**-1 244 119**	**41 750 047**
Sum egenkapital	**43 002 366**	**-1 244 119**	**41 758 247**

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**Handelsbanken Eiendomskreditt**	**Handelsbanken**
Formål:	Vedlikehold og rehabilitering		
Lånenummer:	**16367731854**	**93727004481**	**93727004473**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2020	2019
Rentesats:	5.40 %	6.00 %	2.95 %
Betingelser:	flyttende renter		ann.
Beregnet innfridd:	30.09.2053	26.10.2023	30.12.2029
Opprinnelig lånebeløp:	4 100 000	1 392 363	10 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 137 401	7 302 037
Avdrag i perioden:	7 090	1 137 401	953 509
Opptak i perioden:	2 100 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**2 092 910**	**0**	**6 348 528**
Saldo 5 år frem i tid:	1 935 571	0	1 137 330

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367731854	1	47 616	47 616
	1	42 736	42 736
	1	39 500	39 500
	1	30 247	30 247
	5	30 168	150 840
	11	30 042	330 462
	5	29 758	148 790
	3	28 824	86 472
	3	28 746	86 238
	4	28 620	114 480
	3	28 336	85 008
	1	26 117	26 117
	2	25 162	50 324
	3	24 994	74 982
	5	23 740	118 700
	5	23 572	117 860
	3	22 323	66 969
	1	22 230	22 230
	2	21 630	43 260
	5	20 901	104 505
	1	20 680	20 680
	1	20 208	20 208
	1	19 258	19 258
	1	18 996	18 996

Langsiktig gjeld

	1	18 135	18 135
	9	17 574	158 166
	3	16 713	50 139
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727004473	1	144 435	144 435
	1	129 632	129 632
	1	119 817	119 817
	1	91 748	91 748
	5	91 509	457 545
	11	91 127	1 002 397
	5	90 268	451 340
	3	87 435	262 305
	3	87 196	261 588
	4	86 814	347 256
	3	85 954	257 862
	1	79 221	79 221
	2	76 324	152 648
	3	75 815	227 445
	5	72 011	360 055
	5	71 501	357 505
	3	67 713	203 139
	1	67 430	67 430
	2	65 612	131 224
	5	63 399	316 995
	1	62 731	62 731
	1	61 298	61 298
	1	58 417	58 417
	1	57 621	57 621
	1	55 011	55 011
	9	53 308	479 772
	3	50 697	152 091

Noter årsregnskap 2023 Badebakken Borettslag

Note 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	8 441 438
Innskuddskapital	40 823 129
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**49 264 567**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**88 692 990**

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 41.346.000,-.Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

901 Badebakken Borettslag Org. nr. 943792755

Resultat og balanse med noter for Badebakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Badebakken Borettslag

Styreleder	Jim Thorsen (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Hege Søgaard Moen (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Magnar Setekleiv (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Geir Sørensen (sign.)	08.04.2024
Styremedlem	Rudolf Mevik (sign.)	08.04.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Badebakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Badebakken 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 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 som

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

Statsautoriserte revisorer – medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: 331DF-5A6SN-WMQPC-543GQ-ZCOIV-681ID

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 modifiserer 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 rettvisende bilde.

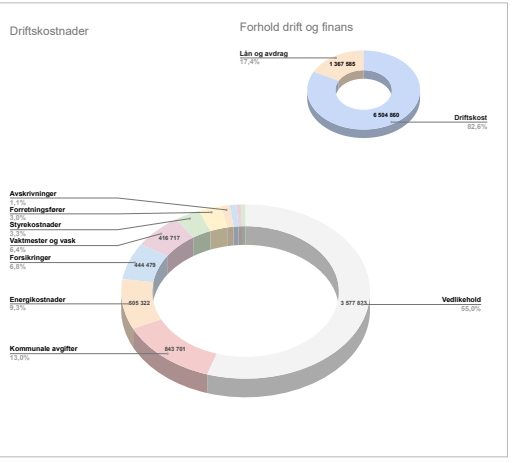
Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 331DF-5A65N-MKQPC-543GQ-2COIV-681ID

	Totalt	Snitt-andel /år	Snitt-andel /mnd
Vedlikehold	3 577 823	42 593	3 549
Kommunale avgifter	843 701	10 044	837
Energikostnader	605 322	7 206	601
Forsikringer	444 479	5 291	441
Vaktmester og vask	416 717	4 961	413
Styrekostnader	215 877	2 570	214
Forretningsfører	195 520	2 328	194
Avskrivninger	71 772	854	71
Teknisk honorar	55 795	664	55
Bredbånd	37 453	446	37
Andre	40 401	481	40
Driftskostnader	**6 504 860**	**77 439**	**6 611**
Netto renter lån	152 024	1 854	154
Avdrag lån	1 215 561	14 824	1 235
Lån og avdrag	**1 367 585**	**16 678**	**1 390**
Driftskost	6 504 860	79 328	6 611
Lån og avdrag	1 367 585	16 678	1 390
Totalt	**7 872 445**	**96 005**	**8 000**



Årsmelding 2023 - Badebakken Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jim Thorsen
Styremedlem, Geir Sørensen
Styremedlem, Magnar Setekleiv
Styremedlem, Rudolf Mevik
Styremedlem, Hege Søgaard Moen
Varamedlem, Roger Bjugn
Varamedlem, Tom Alexsander Bråthen

Styret i Badebakken Borettslag består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

Badebakken 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. Badebakken Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 943792755
Badebakken Borettslag består av 82 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Badebakken Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 86309792. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Badebakken Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret økte innsatsen med å registrere og følge opp avvik og tiltakssaker både for HMS og generelt vedlikehold. Avvik og tiltak ble registrert etter egenkontroller og ved tilfeldige observasjoner gjennom hele året, og alle sakene ble evaluert.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

Det ble gjennomført to egenkontroller av bygningsmassen av styrets egne medlemmer. Lekeplasser ble sjekket en gang i måneden. Det var også sjekk av at service ble utført på heiser og garasjeport.

Elektriker har kontrollert alle elektriske fellesanlegg i alle blokker, og utført nødvendig oppgradering av tavlene.

Utbedringer inkluderer blant annet utbedring av antiskliteip i trapper, festing av løs lysbryter, fjerning av brennbart avfall og merking av rømningsveier i fellesrom.

Styrets arbeid

Borettslagets styre har siden forrige generalforsamling avholdt mer enn 13 styremøter. Styret har jobbet med flere større saker, fulgt opp enkelthenvendelser fra beboere og utført faste oppgaver innenfor økonomi, HMS og forsikringssaker.

Under følger en kort orientering om noen av sakene som styret har jobbet med:

Dugnader

Det ble avholdt dugnad 14. oktober 2023 og 27. april 2024. Styret ønsker å takke alle deltakerne som har bidratt til å holde borettslaget i god stand.

Økonomi

Styret har utført drift og vedlikehold i henhold til budsjett.

Utskifting av fellesdører

Styret har fått skiftet ut alle fellesdører høsten 2023. Prosjektet har tilført automatiske dørpumper på inngangsdører samt etablering av nytt digitalt nøkkelsystem fra iLOQ.

Uteområder og etablering av sykkelparkering

Styret har arbeidet videre med prosjekt for etablering av sykkelparkering og oppgradering av uteområdet. Styret har avholdt beboermøte samt ekstraordinær generalforsamling knyttet til økte kostnader for prosjektet. Det er forventet at prosjektet starter opp høsten 2024.

Branntilfelle

7. februar oppstod det brann i en leilighet i M242. Brannvesenet kom raskt til åstedet og fikk slukket brannen. Brannen forårsaket ingen personskader. Etter brannen har styret arrangert beboermøte hvor brannvesenet og styret sammen med beboere fikk snakket om brannen. Både brannvesenet og styret svarte på spørsmål fra møtedeltakere. Det er pågående arbeider for utbedring av skader etter brannen. Arbeidene vil ta flere måneder å ferdigstille. Utbedringsarbeider gjennomføres i regi av forsikringsselskap som har tett dialog med ansvarlig utførende firma.

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.05.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Badebakken 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: Tirsdag 28.05.2024 kl. 18:00 - Fellesrommet i Maridalsveien 242

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleibsgate 19[B] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Meldes ikke GAB

Arbeidets art
Ventilasjonsanlegg (85/4342)

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Kvartalet Bergensgt. - Moldegt. - Møridalsvn. Hus 3		87/2821

Byggherre
Badebakken Brl.
v/USBL.
Storgata 49
0182 OSLO 1

Xxxxxxxxx Anmelder
Luftteknikk A/S
G. Schjelderups vei 9
0485 OSLO 4

THE/tfn
Dato 21.april 1989

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 — 0560 OSLO 5 — 68 30 40
JOD/tfn

Oslo, den 7.april 1989

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Kv. Bergensgt., Moldegt., Maridalsvn. Hus 3

Journalnr.
85/4342

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
21.3.89.

Bygningens art
Boligblokk med bod.

Byggherre
BBL Ungdommens Selvbyggerlag, Storgt. 49, 0182 OSLO 1.

Byggemelder
Borgen og Bing Lorentzen, Nedre Slottsgt. 10, 0157 OSLO 1.

Ansvarshavende
Per Gjervig, c/o Kr. Stensrud & Søn A/S, P.b. 2915 - Tøyen, 0608 OSLO 6.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

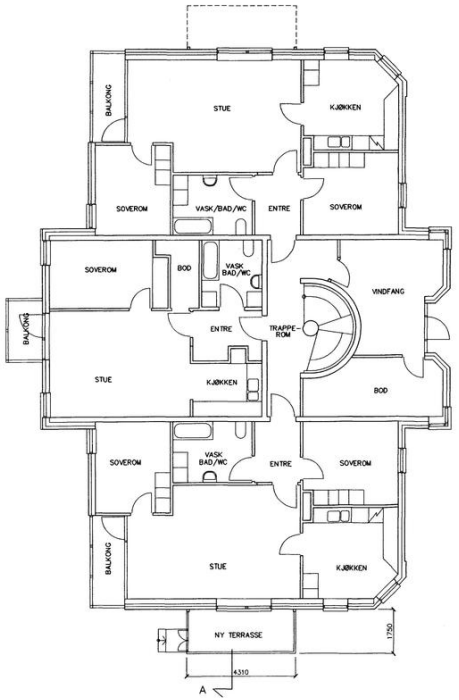
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

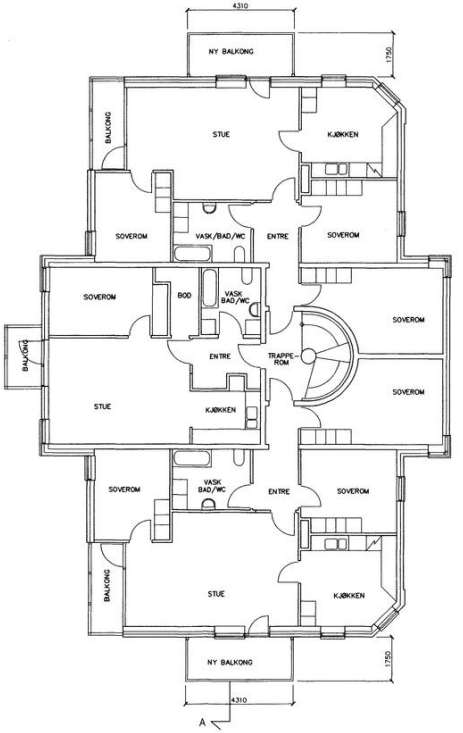
Jan O. Davidsen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

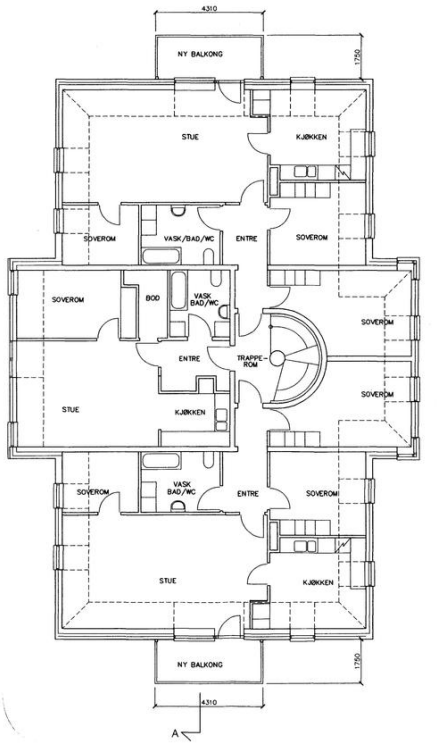
SKJ. 6-14 ANDVORD.



PLAN 1 ETASJE

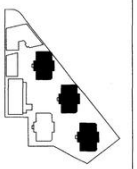


PLAN 2 TIL 3 ETASJE



PLAN 4 ETASJE

VEDLEGG E-03



TEGNINGSNUMMER 419.13 | REV. A

PROSJEKTNAVN
GNR/BNR 222/142
BADEBAKKEN BORETTSLAG
MARIDALSVN. 232 238 240

NYE BALKONGER

TEGNINGSTYPE
RAMMESØKNADSTEGNING

TEGNINGSINNHOLD
MARIDALSVEIEN 232 238 240
NYE FORHOLD
PLANER

DATO	TEGNET	KONTR.	MÅLESTOKK
23.09.04	TV	CM	1:100

3

REV.	REV. GJELDER	TEGN.	KONTR.	DATO
A	FORANDRING BALKONGER	TV	TV	14.12.04

BYGGHERRE
STYRET I BADEBAKKEN BRL
V/ GUN MARGARETH MOY
MARIDALSVEIEN 234,
0467 OSLO

PROSJEKTERENDE
ARKITEKTGRUPPEN 2000 AS
DRAMMENSVN. 126A 0277 OSLO
TLF. 22 44 86 02 FAX. 22 44 78 25
E-MAIL: chrmolan@online.no

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0184/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Maridalsveien 238 0467 OSLO

Betegnelse: Gnr 222, bnr 142 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no